

Sørligata 40A 0577 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1897

BRA: 83 m²

BRA (ny arealstandard): 92 m²

BRA-i (ny arealstandard): 83 m²

Samlet vurdering

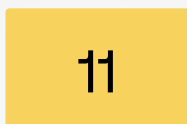
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31949>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1983 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Enkelte 2-lags isolerglass vinduer er punkterte.

I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring, malingavflassing og oppsprekking i trevirke.

Sprekk i ett vindusglass i bad.

Enkelte defekte vindushasper/vinduslukkere.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1983 må påregnes i nær fremtid/umiddelbart.

Det anbefales å montere brannklassifisert dør mot felles trappeoppgang.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

Ett soverom, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, målt ca 1,6 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i begge soverom.

Gulv i entre, åpent kjøkken og stue er rettet opp i 2015, i henhold til tidligere eier.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det fremkommer ikke gjennom styret i borettslaget eller gjennom planinnsyn hos kommunen at pipeløp i stue er innvendig rehabilitert i senere tid.

Pipemur kan besiktiges fra en side i stue og to sider i kjøkken. To sider av pipemur i gang tilstøtende til peisovnen er antatt påført malt tapet og kan derfor ikke besiktiges samt i stor grad tildekket av høyskap. Det ble ikke registrert avvik på synlig del av pipemur.

Pipemur i soverom har ikke tilknyttet ildsted og er i stor grad tildekket av høyskap.

Det stilles krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 4 sider når pipeløp ikke er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

TG-2 er satt med tanke på at pipemur i forbindelse med ildsted i stue er tildekket utover hva som er tillatt i henhold til bannforskrifter.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at alle pipemurer fristilles slik at besiktigelse kan utføres og at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i ca 2015.

Lysgrønn, glattlakkerte fronter fra Drømmekjøkkenet med lys kompositt benkeplate og underlimt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med induksjon platetopp, oppvakmaskin og kjøl/frys.

Stoppekraner og Aquastop er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er etablert.

Stedvis manglende sokkellist under benkeskap.

TG-2 er satt med tanke på sprekk i induksjons platetopp.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Vannledninger

Oppsummering

Badet er oppført med et lukket fordelingsskap for vannopplegg med adkomst via inspeksjonsluke i vegg i badet.

Hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i bad er montert i rørkasse i bad med adkomst via inspeksjonsluke.

Hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken.

Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved leilighetens inntak. Resterende fellesopplegg er borettslaget sitt ansvar.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringer er på 40 ampere.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år.

Elektrisk anlegg i kjøkken er i vesentlig grad montert nytt i 2015 og i ca 2009 i bad.

Varmekabler i bad fra 2009.

Gulvvarme, antatt i form av varmemefolie i entre, åpent kjøkken og stue fra 2015.

Halogen downlight belysning i bad fra 2009.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2021, dokument datert 24.11.2021.

Det ble fremvist Samsvarserklæring for diverse mindre elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2022, dokument datert 03.02.2022.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten, bortsett fra overnevnte, etter 1999.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er montert elektrisk avtrekksvifte foran avtrekksventil i vegg i bad. Det ble ikke registrert avtrekk/sug gjennom avtrekksviften.

Det er ikke avtrekksventilasjon via ventilasjonskanal i kjøkken.

Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er montert luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten samt og demontere elektrisk avtrekksvifte i bad.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Vindu er montert i våtsone. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold på vindusramme utført i malt trevirke. Foringsflater i vindusåpning er flislagt.

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,4 cm. Forholdet er å anse som tilfredstillende.

Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,4 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Stedvis noe rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

Mindre rissdannelse i en veggflis i dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på dårlig fall mot gulvsluk i dusjsone som ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

Oppsummering av sanitærutstyr

Enkelte mindre slagskader i overflaten av porselensservant.
Lokal avskalling av legering i overflaten av dusjbatteri.
Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner til veggklosett, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt med tanke på dårlig sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i bad som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Oppsummering av fukt

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.

Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte noe fuktutslag lokalt i en vegg i dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i vegg i dusjsone.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.5.2025

Rapportdato
5.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Natasa Zednik og Ivan Zednik**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning** Telefon: **99511869**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS** Epost: **paal@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagens ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sørligata 40A, 0577 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	229	Bruksnr:	149	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	16	Leilighetsnr:	16	

Byggeår: **1897**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Bygård i 4 etasjer pluss utbygget loft beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Sørligata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i tilstøtende gater etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekking med takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Utvendige fasader fremstår som normalt godt vedlikeholdte byggeår tatt i betraktning.

Fasaden mot gate er sist rehabilitert i 2013, mot bakgård i 2016.

Taket i oppgang 40 er rehabilitert/omtekket i 2020.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

- 1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
- 2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
- 3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	83	83	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass og utgang balkong, stue, gang, mellomgang og 2 soverom.	
Totalt m²	83	83	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	83	83	0	0	3
Kjeller	6	0	6	0	0
Loft	3	0	3	0	0
Totalt m²	92	83	9	0	3

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	4	3	1
Totalt m²	4	3	1

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 6,2 m2 og en loftsbod med gulvareal på ca 3,7 m2 målt under skråtak og ca 2,8 m2 målt i henhold til NS3940` s bestemmelser for skråtak.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Nordvestvendt, overbygget balkong på ca 3,3 m2. Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med antatt vannbestandige plater i undergulv samt overliggende oppforet tregulv. Balkongen har integrert avrenning i gulv med rør ført ut i ytterkant av balkonggulv. Behandlet spilerekkverk i stålkonstruksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført ny i ca 2009.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Høyde på rekkverk er målt til ca 112 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng. Balkongen er ikke teknet utover at det er montert ett antatt metall beslag eller plater under oppforet tregulv som er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av beslaget under oppforet tregulv. Det antas at undergulv (beslag) under oppforet tregulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vindu fra 1983.	
2-lags isolerglass vinduer fra 2008 i fløy balkongdør.	
Luftespalte er montert i vindusrammer, spjeld med åpne/lukke funksjon montert i forkant av luftespalte på innside er demontert på de fleste vindusrammer og eksisterer ikke.	
Dør mot fellesareal hovedrapport er lydklassifisert (dB35) med sikkerhetslås og kikkhull, fra antatt ca 1983.	
Dør mot fellesareal baktrapp er på innside i leiligheten i mellomgang blendet igjen og derfor ikke besiktiget.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1983 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Enkelte 2-lags isolerglass vinduer er punkterte. I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring, malingavflassing og oppsprekking i trevirke. Sprekk i ett vindusglass i bad. Enkelte defekte vindushasper/vinduslukkere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1983 må påregnes i nær fremtid/umiddelbart. Det anbefales å montere brannklassifisert dør mot felles trappeoppgang.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

Ett soverom, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, målt ca 1,6 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i begge soverom.

Gulv i entre, åpent kjøkken og stue er rettet opp i 2015, i henhold til tidligere eier.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Tegl

Det fremkommer ikke gjennom styret i borettslaget eller gjennom planinnsyn hos kommunen at pipeløp i stue er innvendig rehabilitert i senere tid.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Peis

Peisovn i stue, montert i 2009.

Det er montert ildfast plate under og i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.

Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om god funksjonsevne.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-2

Det fremkommer ikke gjennom styret i borettslaget eller gjennom planinnsyn hos kommunen at pipeløp i stue er innvendig rehabilitert i senere tid.

Pipemur kan besiktiges fra en side i stue og to sider i kjøkken. To sider av pipemur i gang tilstøtende til peisovnen er antatt påført malt tapet og kan derfor ikke besiktiges samt i stor grad tildekket av høyskap.

Det ble ikke registrert avvik på synlig del av pipemur.

Pipemur i soverom har ikke tilknyttet ildsted og er i stor grad tildekket av høyskap.

Det stilles krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 4 sider når pipeløp ikke er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

TG-2 er satt med tanke på at pipemur i forbindelse med ildsted i stue er tildekket utover hva som er tillatt i henhold til bannforskrifter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at alle pipemurer fristilles slik at besiktigelse kan utføres og at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i ca 2015. Lysgrønn, glattlakkerte fronter fra Drømmekjøkkenet med lys kompositt benkeplate og underlimt rustfri oppvaskum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Integrert komfyr med induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys. Stoppekraner og Aquastop er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er etablert. Stedvis manglende sokkellist under benkeskap. TG-2 er satt med tanke på sprekk i induksjons platetopp. Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2015. Det er montert nye kullfilter etter undertegnendes befarng.	
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er opplyst fra eier om tilfredsstillende sug gjennom ventilator etter skifte av kullfilter.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens planløsning er i henhold til godkjente byggetegninger utført av Telje-Torp-Aasen Arkitektkontor AS i regi av Oslo Byfornyelse AS, datert 20.09.1984, bortsett fra at balkonger er oppført i senere tid.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Expeditions-Dokument, Våningshus, Sørlogata 40, attestert 29.12.1897. Ferdigattest - Sørlogata 40. Arbeidets art: Rehabilitering (Innlegging av bad og wc. Sammenslåing av leiligheter. Bygging av 4 nye leiligheter på loft. Datert 25.03.1985.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Styret i borettslaget vil i regi av Norsk Brannvern AS bytte samtlige brannslukningsapparater i alle boenheter i gården i løpet av 2025, i henhold til eier.

To røykvarslere fra senere tid, ukjent år.

Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
--	-----

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten.

Felles plast avløpsopplegg i gården.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--	----

Felles avløpsopplegg fra ca 1983.

Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2009 i bad og 2015 i kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
-------------	---------------

Det er i vesentlig grad benyttet plastrør som skjult rørføring i leiligheten.

Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er av kobberrør.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Felles varmtvannsberedere i kjeller.

Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ca 1983.

Innvendige plastrør i leiligheten er hovedsakelig fra ca 2009 i bad og 2015 i kjøkken.

Kobberrør i leiligheten fra ca 1983.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Badet er oppført med et lukket fordelingsskap for vannopplegg med adkomst via inspeksjonsluke i vegg i badet.

Hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i bad er montert i rørkasse i bad med adkomst via inspeksjonsluke.

Hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken.

Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved leilighetens inntak. Resterende fellesopplegg er borettslaget sitt ansvar.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Elektrisk oppvarming i leiligheten.
Åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringer er på 40 ampere.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år.

Elektrisk anlegg i kjøkken er i vesentlig grad montert nytt i 2015 og i ca 2009 i bad.
Varmekabler i bad fra 2009.
Gulvvarme, antatt i form av varmemefolie i entre, åpent kjøkken og stue fra 2015.
Halogen downlight belysning i bad fra 2009.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2021, dokument datert 24.11.2021.

Det ble fremvist Samsvarserklæring for diverse mindre elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2022, dokument datert 03.02.2022.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten, bortsett fra overnevnte, etter 1999.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er montert elektrisk avtrekksvifte foran avtrekksventil i vegg i bad. Det ble ikke registrert avtrekk/sug gjennom avtrekksviften.
Det er ikke avtrekksventilasjon via ventilasjonskanal i kjøkken.
Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er montert luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten samt og demontere elektrisk avtrekksvifte i bad.

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble ble rehabilitert i ca 2009 i privat regi med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Vindu er montert i våtsone. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold på vindusramme utført i malt trevirke. Foringsflater i vindusåpning er flislagt.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,4 cm. Forholdet er å anse som tilfredstillende.

Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,4 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Stedvis noe rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.
Mindre rissdannelse i en veggflis i dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på dårlig fall mot gulvsluk i dusjsone som ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Det ble ikke registrert avvik.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med overliggende lyslist over servant. Ett veggmontert høyskap. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin. Veggmontert håndkletørker.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Enkelte mindre slagskader i overflaten av porselensservant.
Lokal avskalling av legering i overflaten av dusjbatteri.
Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreneåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner til veggklosett, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

TG-2 er satt med tanke på dårlig sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i bad som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av fukt

TG-2

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.

Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte noe fuktutslag lokalt i en vegg i dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i vegg i dusjsone.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2009.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i entre og bad, forøvrig parkett.

Fliser i entre og parkettgulv er montert nytt i 2015, samt at gulv i entre, åpent kjøkken og stue er rettet opp, i henhold til tidligere eier.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble registrert en mindre slagskade i parkettgulv i stue og kjøkken, noe registrert svikt i parkettgulv i området mellomgang og ett soverom og ett noe løst/flytende parkettbord i mellomgang foran blendet dør til baktrapp. Forøvrig fremstår fliser og parkettgulv som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, teglstein og malt panel i entre og åpent kjøkken, malte plater/tapet i gang, behandlede kryssfiner plater og malte plater i ett soverom, forøvrig malt plater/mur.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Noe sprekkdannelser i puss sjikt av en vegg i mellomgang. Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte og det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt plater og stukkatur i stue, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,81 m.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.15 Øvrig: Innerdører**Beskrivelse**

Lys, lakkert, profilert baderomsdør fra 2023, samt til ett soverom fra ukjent år.
Forøvrig lyse, malte fyllingsdører fra byggeår.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr**Beskrivelse**

Dørtelefon med åpner.
Frittstående garderobeskap i gang og ett soverom.
Skyvedørgarderobe i entre.
Fastmontert seng med underliggende skuffeløsning, samt skapløsning mot en vegg i ett soverom, utført av behandlet kryssfiner plater av møbelkvalitet.

Oppsummering av øvrig**TG-1****6.17 Rom under terreng**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant