

Kjøberggata 13A

0653 Oslo

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1898

BRA: 48 m²

BRA (ny arealstandard): 53 m²

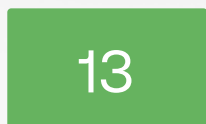
BRA-i (ny arealstandard): 48 m²

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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/29329>

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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

Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Oppsummering

Det er antatt montert varmekabel i avrenningsrør fra gulvsluk i terrassegulv til nedløpsrør på yttervegg.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyde på rekkverk er målt til ca 113 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden fra terreng er over 10 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det var ikke mulig å gjøre besiktigelse av membran/tettesjikt under tregulv.

Det antas at gulv under tregulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra terrassegulv fungerer normalt bra.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav og at terrassebord på gulv er preget av aldring og bruksslitasje samt nivåforskjeller i høyde på enkelte trebord.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales utskiftning av tregulv på takterrasse.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Entre/stue, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke på skjevhet/høydeforskjell på gulv i entre/stue

Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold.

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Åpent kjøkken med spiseplass:

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2006/2007, senere oppgradert med to nye benkemoduler i 2019.

Lyse, glatte, folierte, høyglans fronter fra dels Svea (2006/2007), IKEA (2019) og HTH (2019) med heltre eik benkeplate og dels heltre, laminert benkeplate med sponkjerner fra IKEA. Nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Glassmosaikkfliser over del av benk.

Integrert komfyr (2017) med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Komfyrvakt er ikke montert.

Benkeplate er pusset og oljet i 2022.

Enkelte fronter har behov for noe justeringer.

TG-2 er satt med tanke på at folie belegg har løsnet fra underlag på 3 Svea fronter på hver side av komfyr.

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Vannledninger

Oppsummering

Det er montert Ballofix hovedstoppekraner for i leiligheten i fordelingssskap i bod.

Overløpsrør fra fordelingssskap er ført ut i bad.

TG-2 er satt med tanke på at Ballofix hovedstoppekraner ikke var mulig å funksjonsteste på grunn av manglende kranoverdel/Ballofix nøkkel.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe riktig type kranoverdel/Ballofix nøkkel for avstengnings mulighet til hovedstoppekraner.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra 2007.

Elektrisk oppvarming.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad.

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 eilsyn) 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.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 2007.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

Elektrisk avtrekksvifte i bad. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksviften.

Det er ikke etablert avtrekksventilasjon i kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er ikke montert luftespalter i en vindusramme, men luftespalter i vindusgrep til takvinduer.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at badromsdør og dør mellom stue og soverom er preget av bruksslitasje.

Anbefalte tiltak

Det anbefales utskiftning av overnevnte dører

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det ble ikke registrert to rømningsveier til sikker grunn fra etasjeplanet (6.etasje/loft) i henhold til brannforskrifter. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon eller godkjenning på andre preaksepterte løsninger for rømning.

Det ble gjennomført branntilsyn i regi av borettslaget i 2024, i henhold til eier.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.3.2025

Rapportdato
28.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Marie Indrelied Winsvold

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Pål Rønning
Firma: Rønning Eiendomstaksering AS
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no


TAKSTHUSET
Bygningsesakkyndig



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslaget sitt ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag 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: Kjølberggata 13A, 0653 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 231 Bruksnr: 251 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: 32 Leilighetsnr: 601

Byggeår: 1898
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Kaldtloft i gården ble ombygget til boligformål i 2006/2007.

Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er stort sett fra ombygningsår.

Bygård i 5 etasjer pluss utbygget loft beliggende til offentlig gate.

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

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate 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 tekket med profil takplater. Taket ble ikke besiktiget på befaringssdag.

Taket ble rehabilitert i 2022 hvor nytt yttertak ble montert.

Gården har behov for rehabilitering av fasader mot bakgård.

Fasaden mot gate ble sist rehabilitert i 2006.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i fasadeliv samt stedvis sprekkdannelser i vegger i felles trappeoppgang.

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
6. etasje/loft	48	48	0	Entre, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning, trapp og utgang takterrasse, omklingsrom/bod, soverom.	
Hems	0	0	0	Sovehems med trapp.	
Totalt m²	48	48	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje/loft	48	48	0	0	5
Hems	0	0	0	0	0
1.etasje i separat bakbygning	5	0	5	0	0
Totalt m²	53	48	5	0	5

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
6. etasje/loft	58	48	10
Hems	10	0	10
Totalt m²	68	48	20

Kommentar til arealberegning

Oppgitte navn på rominndeling i leiligheten er definert ut fra bruken på befaringsdag og er nødvendigvis ikke godkjente rom i henhold til byggeforskrifter. Innlemmet hems i leiligheten er ikke målverdig i henhold til NS 3940 med tanke på takhøyde og er ikke godkjente rom for varig opphold i henhold til forskriftskrav. Mønehøyde på loft er målt til ca 1,87 m.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod i separat bygg i bakgård på ca 5,2 m², i henhold til tidligere Tilstandsrapport. Boden ble ikke besiktiget eller målt på befaringsdag på grunn av et pågående rehabiliteringsarbeid i forbindelse med bakbygning.

Gulvarealet i leiligheten er målt til ca 57,7 m² i 6.etasje.

Gulvarealet på sovehems i leiligheten er målt til ca 10,3 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Type	Takterrasse
<p>Østvendt takterrasse på ca 5,3 m2 med utelys.</p> <p>Terrassen er oppført i trekonstruksjon, eldre terrassebord på gulv. Integrert plast gulvsluk med vannlås for avrenning fra balkonggulv, ført ut til nedløpsrør på yttervegg, med antatt varmekabel fra gulvsluk til nedløpsrør. Tettesjikt i gulv var ikke mulig å besiktige på grunn av overliggende trebord på gulv.</p> <p>Rekkverk i front, oppført i trekonstruksjon med utenpåliggende plater på nedre del og overliggende galvanisert spilerekkverk som øvre del. Metall toppbeslag er montert på sidevegger og nedre del av rekkverk i front. En platebelagt sidevegg med ett innsatt sidevindu, samt en sidevegg av malt murverk.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takterrassen er oppført i 2006/07.	
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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Det er antatt montert varmekabel i avrenningsrør fra gulvsluk i terrassegulv til nedløpsrør på yttervegg.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyde på rekkverk er målt til ca 113 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden fra terreng er over 10 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det var ikke mulig å gjøre besiktigelse av membran/tettesjikt under tregulv.

Det antas at gulv under tregulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra terrassegulv fungerer normalt bra.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav og at terrassebord på gulv er preget av aldring og bruksslitasje samt nivåforskjeller i høyde på enkelte trebord.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utskiftning av tregulv på takterrasse.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

2-lags isolerglass vinduer fra 2006.

2-lags isolerglass i Velux takvinduer fra 2006 i 6.etasje/loft og hems.

2-lags isolerglass vinduer i skyvedør til takterrasse fra 2006.

Det er ikke montert luftespalte i vindusrammer, bortsett fra luftespalter i vindusgrep til takvinduer.

Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35), fra ca 2007.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører er montert nye i forbindelse med oppføringen av leiligheten..

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Det er montert nye foringsplater rundt alle takvinduer i 2022 i forbindelse med takrehabiliteringen. To Velux takvinduer har innvendig begrenset åpne funksjon da vinduene kommer i konflikt med takbjelker i kjøkken og soverom.

Dør mot felles trappeoppgang er noe treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Entre/stue, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke på skjevhet/høydeforskjell på gulv i entre/stue
Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold.

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Åpent kjøkken med spiseplass:

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2006/2007, senere oppgradert med to nye benkemoduler i 2019.

Lyse, glatte, folierte, høyglans fronter fra dels Svea (2006/2007), IKEA (2019) og HTH (2019) med heltre eik benkeplate og dels heltre, laminert benkeplate med sponkjerne fra IKEA. Nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Glassmosaikkfliser over del av benk.

Integrert komfyr (2017) med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Komfyrvakt er ikke montert.

Benkeplate er pusset og oljet i 2022.

Enkelte fronter har behov for noe justeringer.

TG-2 er satt med tanke på at folie belegget har løsnet fra underlag på 3 Svea fronter på hver side av komfyr.

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr, fra 2007. Avtrekkssør fra ventilatoren er ført over tak.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens planløsning er i samsvar med godkjente plantegninger utført av Code Arkitektur AS, datert 30.08.2005, bortsett fra trapp mellom stue og hems oppført i 2022.	
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 - Kjøberggata 13. Våningshus. Attestert 24.10.1899. Ferdigattest - Kjøberggata 13. Tiltaksart: Vesentlig endring/repasasjon (oppføring av 4 loftsleiligheter mm.), datert 20.09.2007.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det ble ikke registrert to rømningsveier til sikker grunn fra etasjeplanet (6.etasje/loft) i henhold til brannforskrifter. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon eller godkjenning på andre preaksepterte løsninger for rømning. Det ble gjennomført branntilsyn i regi av borettslaget i 2024, i henhold til eier.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat innkjøpt nytt i 2025. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp mellom stue i 6.etasje/loft og hems oppført ny i 2022. Type trapp: Trappen er oppført i heltre eik i sin helhet, av type hønsetrapp med åpne opptrinn, uten sidevanger og som rett trappeløp, samt underliggende hylleløsning montert på vertikale transparente trespiler. Det er montert eik håndløper på en side av trapp, fastmontert i topp og bunn uten kontakt med trapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-1
Trappen er godt ivaretatt. Trappen er ikke godkjent i henhold til byggeforskrifter mellom plan for varig opphold hva gjelder stigningsgrad, bredde, dybde på inntrinn, manglende rekkverk og generell manglende fallsikring. Bredde på inntrinn er 60 cm, dybde på inntrinn ca 18 cm, høyde mellom inntrinn ca 18 cm.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Antatt plast avløpsopplegg i gården.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2007. Felles avløpsopplegg i gården fra ukjent år.	
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	Plast, Rør i rør system
Plast vannledninger er benyttet som skjult rørføring i leiligheten. Bad og kjøkken er oppført med ett rør-i-rør system for vannopplegg med lukket fordelingsskap montert i vegg i bod med Ballofix hovedstoppekraner.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannledninger er fra oppføringsåret til loftsleilighetene i 2007. Felles varmtvannsbereder i kjeller.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det er montert Ballofix hovedstoppekraner for i leiligheten i fordelingsskap i bod. Overløpsrør fra fordelingsskap er ført ut i bad. TG-2 er satt med tanke på at Ballofix hovedstoppekraner ikke var mulig å funksjonsteste på grunn av manglende kranoverdel/Ballofix nøkkel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å fremskaffe riktig type kranoverdel/Ballofix nøkkel for avstengnings mulighet til hovedstoppekraner.	

6.9 Elektrisk

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

Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikring På 40 ampere og strømmåler sitter i hovedtavle i felles trappeoppgang i samme plan. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra 2007.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra 2007.
Elektrisk oppvarming.
Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Varmekabler i bad.

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.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 2007.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Elektrisk avtrekksvifte i bad. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksviften. Det er ikke etablert avtrekksventilasjon i kjøkken. Det er ikke montert tilluftsentiler gjennom yttervegger. Det er ikke montert luftespalter i en vindusramme, men luftespalter i vindusgrep til takvinduer.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på en generell mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.11 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv. Fliser, mosaikkfliser og malte plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppført i 2006/2007 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
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-1

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 2,1 cm.

Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 3,4 cm.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Plast gulvsluk med klemring for foliemembran fra 2006.

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? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porselensservant med ettgreps servantbatteri. Speil med integrert lys i speilfronter montert på vegg over servant. Ett veggmontert skap. Klosett. Fastmonterte dusjvegg av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

En mindre slagskade i overflaten av porselensservant.

Forøvrig ble det ikke registrert avvik.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

Det er montert elektrisk avtrekksvifte i bad.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilfredstillende sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i bad.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt

TG-1

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg mot dusjsone i bod, det ble ikke registrert negative utslag.

Det ble i tillegg foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2006/2007.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig parkett.

Parkettgulv er montert i 2007, senere slipt og oljet i 2022, bortsett fra i bod og på hems.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Parkettgulv i bod er preget av noe bruksslitasje.
Lokalt noe svikt og knirk i parkettgulv i stue.

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser, mosaikkfliser og malte later i bad, malte plater i stue/åpent kjøkken og bod, forøvrig malte plater/mur.

Alle vegger er malt i 2022, bortsett fra i bad, bod og hems.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i alle rom

Alle tak er malt i 2022, bortsett fra i bad, bod og hems.

Mønehøyden i stue er målt til ca 4,02 m på høyeste nivå under skråtak.
Mønehøyden på hems er målt til ca 1,87 m på høyeste nivå under skråtak.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra 2007.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør og dør mellom stue og soverom er preget av bruksslitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utskiftning av overnevnte dører

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.

Fastmontert garderobeløsning er montert på vegg i entre.

Pipeløp i leiligheten er stengt.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom: Wc-rom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant