

Tøyengata 40D 0578 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1887

BRA: 52 m²

BRA (ny arealstandard): 61 m²

BRA-i (ny arealstandard): 52 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

9

TG-3

2

TG-IU

0

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/rekvirenten 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/35527>

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 TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

Soverom, målt ca 3,4 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Stue, målt ca 2,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Kjøkken, målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Gang, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Entre, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på 1,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i soverom og stue.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i kjøkken og gang.

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

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom

Oppsummering

Badet ble oppført via Oslo Byfornyelse i ca 1987 med bl.a nytt plast gulvsluk, senere ble badets overflater pusset opp i 2021 med mikrosegment montert på fliser på gulv og vegger og nytt sanitærutstyr.

Sanitærutstyr i bad:

Porselensservant med ettgreps servantbatteri montert på laminat benkeplate og underliggende benkeskap og avsatt plass til vaskemaskin med opplegg. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Ett høyskap montert på vegg. Klosett. Dusjkabinett med avløp til gulvsluk og termostat dusjbatteri.

Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet.

Det ble registrert bompuss i en gulvflis under mikrosegment.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp mikrosegment ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 0,5 cm.

Fall mot gulvsluk i dusjsone var vanskelig å måle under dusjkabinett, men tilfredstillende antatt krav til 1:50 fall. Terskelhøyde på baderomsside er ca 2,0 cm.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra ca 1987, samt at plast gulvsluk mangler vannlås i slukbrønnen som anses som en bygningsteknisk mangel da forholdet medfører at lukt fra felles avløpsopplegg kommer opp i badet.

Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av gulvsluket på grunn av overdekning i slukbrønnen og dårlig rengjøring.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran på gulv og vegger må påregnes i nær fremtid/umiddelbart.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Balkong, terrasse, platting: Balkong

Oppsummering

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

Høyde på rekkverk er målt til ca 92 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm når høyden over terreng er inntil 10 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkongen er ikke tekket utover at det er montert ett metall blikk beslag under oppforet tregulv som antatt er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av beslaget under oppforet tregulv. Det antas at undergulv (blikk beslag) under oppforet tregulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav, stedvis større glipper mellom trebord på gulv samt stedvis svipt i tregulv.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Behandlet stålkonstruksjon og rekkverk har behov for oppgradering/rehabilitering, arbeidene bør gjennomføres i regi av borettslaget da forholdet gjelder balkonger generelt i borettslaget.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1986 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. I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring, malingavflassing og oppsprekking i trevirke, samt funksjonsfeil ved vesentlig trekk fra nedre halvdel av balkongdør mellom dørramme og dørblad som medfører en økt grad av transport av energi.

Det foreligger «Tillatelse til tiltak – Tøyengata 40» fra kommunen. Tiltaksart: Fasadeendring ved utskiftning av vinduer og balkongdør.

I henhold til eier foreligger det planer for utskiftning av vinduer og balkongdører med forventet oppstart ca oktober 2025.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1986 bør påregnes i nær fremtid.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

TG-2 er satt med tanke på at innebygget avtrekkskanal fra ventilator er antatt ført inn i felles naturlig oppdiftskanal i kjøkken. Tilkoblingen til felles avtrekkskanal er ikke anbefalt med tanke på luktproblematikk og det ble ikke fremvist godkjennelse fra styret i borettslaget på aksept på tilkoblingen. Funksjonsfeil ved at uttrekksdel av ventilatoren ikke er mulig å trekke helt ut, ukjent årsak. Lys i ventilatoren fungerte ikke på befaringsdag.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere ny kullfilterventilator.

Oppsummering

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.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig avrenning gjennom servantavløp.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Vannledninger

Oppsummering

Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner til tappesteder i bad er montert i rørkasse bak inspeksjonsluke i entre. Stoppekranene fungerer som tiltenkt.

Ballofix stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken fungerer som tiltenkt.

Felles kaldt- og varmtvannssopplegg fra ca 1987 i har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, men ansees som en sak for borettslaget.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør fra ca 1987 i bad og kjøkken har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer og drypplekkasje fra varmtvanns Ballofix kran ved åpne/stenge funksjon.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vannrør fra ca 1987 bør påregnes på noe sikt.

Det anbefales å utbedre drypplekkasje fra varmtvanns Ballofix kran ved åpne/stenge funksjon.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert gjennom Elvia i 2025. Det ble registrert enkelte avvik som på befaringsdag ikke var utbedret, dokument datert 10.04.2025.

Elektrisk oppvarming.
Åpent elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med skrusikringer, bortsett fra en automatsikring til komfyr og mikrobølgeovn, kurs 6.

Hovedsikringen og strømmåler sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Ukjent om kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Eldre elektrisk anlegg i leiligheten fra ukjent år, samt antatt fra ca 1987 gjennom Oslo Byfornyelsen.

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.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, at det foreligger avvik etter kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten gjennom Elvia i april 2025 som på befaringsdag ikke var utbedret, samt alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra antatt ca 1987 og elektrisk anlegg i sikringsskapet med skrusikringer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre registrerte avvik etter kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten gjennom Elvia i april 2025.

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.
Det er ikke tilgjengelig avtrekksventil tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon i kjøkken.
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er montert luftespalter i alle 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.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekkdannelser og manglende fugemasse i fugemasse mellom gulvfliser i entre, sprekke i en gulvflis i entre, stedvis bompuss under gulvfliser i entre, stedvis knirk i parkettgulv og svikt lokalt i parkettgulv i kjøkken.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at baderomsdør er vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.9.2025

Rapportdato
8.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Mathilde Elinor Wiik og Kristofer Hoffmann Schärer**

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 borettslagets 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: **Tøyengata 40D, 0578 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	229	Bruksnr:	200	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	76	Leilighetsnr:	76	
Byggeår:	1887					
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 låst port mot gate, kvartalsrom og trappeoppgang fra Tøyengata, Herslebs gate og Jens Bjelkes gate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein og teglstein grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein samt teglsteins fasade mot gate og kvartalsrom. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

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

Utvendige fasader fremstår som normalt godt vedlikeholdte byggeår tatt i betraktning, men behov for lokale utvendige oppgradering kan forekomme.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen.

Det har blitt foretatt radonmålinger av kjeller og leiligheter i 1.etasje i regi av borettslaget. Det ble registrert verdier av Becquerel (Bq) noe over normalverdier.

Utbedringstiltak i kjeller ble gjennomført i ca 2018 ved montering av mekanisk utluftningssystem, radonbrønner, tetting av sprekker i gulv mm.

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	52	52	0	Entre, gang, bad/wc, kjøkken med utgang balkong, stue, soverom.	
Totalt m²	52	52	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	52	52	0	0	3
Kjeller	7	0	7	0	0
Loft	2	0	2	0	0
Totalt m²	61	52	9	0	3

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	3	2	1
Totalt m²	3	2	1

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 7,3 m2, samt en loftsbod med gulvareal på ca 2,9 m2 under skråtak og 2,2 m2 målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

Felles sykkelrom, barnevognskur, vaskeri, hobbyrom og selskapslokale med toalett og kjøkken og overnattingsmulighet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sydvestvendt, overbygget balkong på ca 2,9 m2. Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med galvaniserte profil plater i undergulv samt overliggende oppforet tregulv. Balkongen har integrert avrenningsrør i gulv. Behandlet/malt rekkverk i stålkonstruksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført i senere tid, antatt ca 1986.	
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 befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Høyde på rekkverk er målt til ca 92 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm når høyden over terreng er inntil 10 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.	
Balkongen er ikke teknet utover at det er montert ett metall blikk beslag under oppforet tregulv som antatt er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av beslaget under oppforet tregulv. Det antas at undergulv (blikk beslag) under oppforet tregulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.	
TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav, stedvis større glipper mellom trebord på gulv samt stedvis svikt i tregulv.	
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Behandlet stålkonstruksjon og rekkverk har behov for oppgradering/rehabilitering, arbeidene bør gjennomføres i regi av borettslaget da forholdet gjelder balkonger generelt i borettslaget.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Koblede vinduer med 2 + 1 lags glass med tresprosser i ytre sjikt fra 1986.	
Koblede vinduer med 2 + 1 lags glass fra 1986 i balkongdør.	
Luftespalte er montert i alle vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er brannklassifisert (B30) med sikkerhetslås, fra ca 1985. Eier har ikke nøkkel til sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
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 1986 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. I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring, malingavflassing og oppsprekking i trevirke, samt funksjonsfeil ved vesentlig trekk fra nedre halvdel av balkongdør mellom dørramme og dørblad som medfører en økt grad av transport av energi. Det foreligger «Tillatelse til tiltak - Tøyengata 40» fra kommunen. Tiltaksart: Fasadeendring ved utskiftning av vinduer og balkongdør. I henhold til eier foreligger det planer for utskiftning av vinduer og balkongdører med forventet oppstart ca oktober 2025.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1986 bør påregnes i nær fremtid.	

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:

Soverom, målt ca 3,4 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Stue, målt ca 2,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Kjøkken, målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Gang, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Entre, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på 1,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i soverom og stue.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i kjøkken og gang.

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

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Tegl

Pipeløp er rehabilitert i regi av borettslaget med nye innvendige keramiske rør i ca 2005.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Vedovn i stue, fra byggeår.

Vedovnen 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-1**

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

Pipemur kan besiktiges fra to sider i stue. Pipemur i kjøkken, tilstøtende til peisovn i stue, er påført platebelagt rørkasse og kan derfor ikke besiktiges.

Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med keramiske rør, i henhold til brannforskrifter.

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

Vedovner av denne type/alder, er ildsteder som ønskes generelt utfaset og erstattet med rentbrennende, mer miljøvennlig ildsteder.

På generelt grunnlag anbefales det 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?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Lyse, folierte, lettprofilerte fronter fra IKEA med heltre benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over del av benkeplate. Integrrert komfyr med induksjons platetopp (2024), mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Ballofix stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap. Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2010. Tilkobling av kaldt- og varmtvann til kjøkkenbatteriet er motsatt koblet av hva som er vanlig. Enkelte fronter har behov for justering. Dør til kjøleskap kommer i berøring med komfyr ved åpne/lukke funksjon. Enkelte slitasjeskader i overflaten av kjøkkeninnredning. Heltre benkeplate er noe fuktpåvirket i form av svelling i området rundt oppvaskkum. Del av sokkellister under benkeskap er skrudd sammen ved at to sokkellister overlapper hverandre. Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

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 2010.	

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
-------------------------------------	----

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

TG-2 er satt med tanke på at innebygget avtrekkskanal fra ventilator er antatt ført inn i felles naturlig oppdiftskanal i kjøkken. Tilkoblingen til felles avtrekkskanal er ikke anbefalt med tanke på luktproblematikk og det ble ikke fremvist godkjennelse fra styret i borettslaget på aksept på tilkoblingen.

Funksjonsfeil ved at uttrekksdel av ventilatoren ikke er mulig å trekke helt ut, ukjent årsak. Lys i ventilatoren fungerte ikke på befaringsdag.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere ny kullfilterventilator.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger utført av Terjesen, Kjellstad og Horn Arkitekter, datert 11.03.1985. Det kan forekomme noe forandringer på oppføring av lettvegger i boligen, forholdet er ikke søknadspliktig hos kommunen.	
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
Det foreligger Bygningsanmeldelse: Tøyengata 40. Oppføring av Våningshus, attestert 04.04.1886. Ferdigattest - Tøyengata 40. Arbeidets art: Sammenslåing av leiligheter, innredning av bad og wc m.m, datert 07.10.1987 via Oslo Byfornyelse AS.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat fra august 2021. Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, 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.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles avløpsopplegg fra antatt ca 1987. Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2021 i bad og 2010 i kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

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

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig avrenning gjennom servantavløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.8 Vannledninger

Type anlegg

Plast, Kobber

Det er benyttet noe plast rørføring i benkeskap i kjøkken, forøvrig er kobberør i vesentlig grad benyttet som skjult og åpen rørføring i leiligheten.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Felles varmtvannsberedere i kjeller på 4 x 380 liter fra 2017.

Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ca 1987.

Innvendige kobberør i leiligheten er fra ca 1987, noe plastrør i benkeskap i kjøkken fra antatt ca 2010.

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?

Ja

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

Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner til tappesteder i bad er montert i rørkasse bak inspeksjonsluke i entre. Stoppekranene fungerer som tiltenkt. Ballofix stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken fungerer som tiltenkt.

Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ca 1987 i har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, men ansees som en sak for borettslaget.

TG-2 er satt med tanke på at kobberør fra ca 1987 i bad og kjøkken har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer og drypplekkasje fra varmtvanns Ballofix kran ved åpne/stenge funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av vannrør fra ca 1987 bør påregnes på noe sikt.
Det anbefales å utbedre drypplekkasje fra varmtvanns Ballofix kran ved åpne/stenge funksjon.

6.9 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert gjennom Elvia i 2025. Det ble registrert enkelte avvik som på befaringssdag ikke var utbedret, dokument datert 10.04.2025.

Elektrisk oppvarming.
Åpent elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med skrusikringer, bortsett fra en automatsikring til komfyr og mikrobølgeovn, kurs 6.
Hovedsikringen og strømmåler sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.
Ukjent om kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Eldre elektrisk anlegg i leiligheten fra ukjent år, samt antatt fra ca 1987 gjennom Oslo Byfornyelsen.

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 fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, at det foreligger avvik etter kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten gjennom Elvia i april 2025 som på befaringssdag ikke var utbedret, samt alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra antatt ca 1987 og elektrisk anlegg i sikringsskapet med skrusikringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre registrerte avvik etter kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten gjennom Elvia i april 2025.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.
Det er ikke tilgjengelig avtrekksventil tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon i kjøkken.
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er montert luftespalter i alle 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.

6.11 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Badet ble oppført via Oslo Byfornyelse i ca 1987 med bl.a nytt plast gulvsluk, senere ble badets overflater pusset opp i 2021 med mikrosement montert på fliser på gulv og vegger og nytt sanitærutstyr.

Sanitærutstyr i bad:

Porselensservant med ettreps servantbatteri montert på laminat benkeplate og underliggende benkeskap og avsatt plass til vaskemaskin med opplegg. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Ett høyskap montert på vegg. Klosett. Dusjkabinett med avløp til gulvsluk og termostat dusjbatteri.

Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet.

Det ble registrert bompuss i en gulvflis under mikrosement.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp mikrosement ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 0,5 cm.

Fall mot gulvsluk i dusjsone var vanskelig å måle under dusjkabinett, men tilfredstillende antatt krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde på baderomsside er ca 2,0 cm.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra ca 1987, samt at plast gulvsluk mangler vannlås i slukbrønnen som anses som en bygningsteknisk mangel da forholdet medfører at lukt fra felles avløpsopplegg kommer opp i badet.

Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av gulvsluket på grunn av overdekning i slukbrønnen og dårlig rengjøring.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran på gulv og vegger må påregnes i nær fremtid/umiddelbart.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i entre, mikrosegment montert på fliser bad, forøvrig 1-stavs parkett.

1-stavs parkett i soverom er montert i 2020, forøvrig i 2010.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekke-dannelser og manglende fugemasse i fugemasse mellom gulvfliser i entre, sprekk i en gulvflis i entre, stedvis bompuss under gulvfliser i entre, stedvis knirk i parkettgulv og svikt lokalt i parkettgulv i kjøkken.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Mikrosegment montert på fliser i bad, fliser og malte plater i kjøkken, teglstein og malte plater i stue, teglstein og malte plater/mur i entre, malte plater/mur i gang og malte plater i soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i alle rom.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,62 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Glattemalte dører til bad og soverom fra ca 1987.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at baderomsdør er vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
4 frittstående garderober i soverom fra dels 2015 og dels 2020, garderoberne har ikke dørfronter, men forheng i front.
Elfa veggmontert garderobeløsning i entre.

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