

Sars` gate 31A 0562 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1938

BRA: 37 m²

BRA (ny arealstandard): 42 m²

BRA-i (ny arealstandard): 37 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

8

TG-3

0

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/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/32692>

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

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 104 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng.

Balkongen er ikke tekket utover at det er montert galvaniserte profil plater under oppforet tregulv som antatt er vannbestandige. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av undergulv under oppforet tregulv.

Det antas at undergulv 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 at avstand mellom tett platebelagt rekkverk og overliggende horisontal håndløper har en lysåpning på ca 19,5 cm. Dette er ikke i henhold til dagens forskriftskrav (maks 10 cm) med tanke på fallsikring.

Registrerte sprek- og murverksskader i underkant av skyvedør på en side av balkong og over innfesting til balkonggulv i yttervegg, samt sprekkdannelser i murverk i overgang mellom oppforet tregulv og yttervegg. Ukjent om forholdet påvirker bærende konstruksjoner av balkongen. Det var vanskelig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av bærende konstruksjoner fra balkongens innside samt fra terreng på grunn av at nedløpsrør er montert i front.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere sprek- og murverksskader i forbindelse med bærende konstruksjoner av balkongen for utvikling over tid, og at kontrollen utføres i regi av selskapet.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

TG-2 er satt med tanke på at avtrekksrør fra ventilatoren er innkasset og antatt ført ut av tilluftsventil gjennom yttervegg. Tilluftsventilen gjennom yttervegg er ført ut på nabo balkong.

Det ble ikke fremvist godkjenning fra styret i selskapet på å føre avtrekk fra ventilatoren ut av tilluftsventil gjennom yttervegg mot nabobalkong. Forholdet må utbedres.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere kullfilterventilator.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad, fra 2006.

Halogen downlight belysning i bad, fra 2006.

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 foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at jordingskabel i gulvsluk på badet ikke er koblet til jord.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert moderat sug gjennom avtrekksventil i himling i bad og vegg i kjøkken. Innvendig klaffventil fra byggeår foran avtrekksventil i vegg i kjøkken.

Det er montert tilluftsventiler gjennom yttervegg i åpent kjøkken som er innkasset og antatt benyttet for avtrekksrør fra ventilator. Forholdet bør utbedres ved at rørkasse og avtrekksrør fra ventilator demonteres. Luftespalte er montert i en vindusramme.

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

Anbefalte tiltak

Overnevnte forhold anbefales utbedret.

Det anbefales å åpne tilluftsventiler gjennom yttervegg i åpent kjøkken for å oppnå bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (ca 1,5 cm) dusjsone er ca 4,1 cm. Fall på baderomsgulv utenfor dusjsone må anses som tilfredstillende.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,2 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i nedsenket dusjsone stedvis ikke tilfredstiller krav til 1:100 fall. Vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt/membran i forbindelse med gulvsluk var ikke mulig å besiktige på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2006 på gulv og vegger har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik.

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er montert styreskinne i nedkant av skyvedør til bad som medfører at skyvedør kun henger i øvre rullefester, samt at skyvedør lukker dårlig mot døråpning til bad.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.6.2025

Rapportdato
11.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **An-Khang Trong Vu**

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 selskapets 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: **Sars` gate 31A, 0562 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **229** Bruksnr: **124** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr: **112**

Byggeår: **1938**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Leiligheten ble omfattende pusset opp i 2012.

Blokk i 6 etasjer pluss underetasje beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis fra Sars gata.

Kommunalt vann og avløp.

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

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er pusset og malt. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Saltakkonstruksjon i murverk tekket med takstein. Taket er ikke besiktiget på befaringdag.

Blokken fremstår som godt vedlikehold.

Heis, montert ny i 2015.

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
1. etasje	37	35	2	Entre, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue med alkove og utgang balkong.	Garderoberom.
Totalt m²	37	35	2		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	37	37	0	0	8
U. etasje	2	0	2	0	0
Loft	3	0	3	0	0
Totalt m²	42	37	5	0	8

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	7	3	4
Totalt m²	7	3	4

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod i underetasje på ca 2,4 m2 og en loftsbod på ca 6,6 m2 gulvareal målt under skråtak og ca 2,6 m2 målt i henhold til NS3940`s bestemmelser for skråtak.

Felles vaskeri.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Overbygget, sydvendt balkong på ca 8,4 m2. Balkongen er oppført med galvanisert bæresystem, oppforet tregulv med underliggende gulv av galvaniserte profil plater. Rekkverk av aluminiums konstruksjon med utfyllende profil behandlede plater. Integrert avrenning fra balkonggulv via renner ført til nedløpsrør montert på yttervegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er montert i senere tid, ukjent år.	
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 tekket?	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 104 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng. Balkongen er ikke tekket utover at det er montert galvaniserte profil plater under oppforet tregulv som antatt er vannbestandige. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av undergulv under oppforet tregulv. Det antas at undergulv 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 at avstand mellom tett platebelagt rekkverk og overliggende horisontal håndløper har en lysåpning på ca 19,5 cm. Dette er ikke i henhold til dagens forskriftskrav (maks 10 cm) med tanke på fallsikring. Registrerte sprekk- og murverksskader i underkant av skyvedør på en side av balkong og over innfesting til balkonggulv i yttervegg, samt sprekkdannelser i murverk i overgang mellom oppforet tregulv og yttervegg. Ukjent om forholdet påvirker bærende konstruksjoner av balkongen. Det var vanskelig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av bærende konstruksjoner fra balkongens innside samt fra terreng på grunn av at nedløpsrør er montert i front.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å kontrollere sprekk- og murverksskader i forbindelse med bærende konstruksjoner av balkongen for utvikling over tid, og at kontrollen utføres i regi av selskapet.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags isolerglass vindu fra 2019.	
Luftespalte i en vindusramme.	
3-lags isolerglass vinduer fra 2019 i skyvedør til balkong.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB40) med kikkhull. Låskasse til tidligere sikkerhetslås i døren er demontert.	
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?	Nei
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-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Åpent kjøkken, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.	
Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i blokken eller som har behov for umiddelbare 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

Åpent kjøkken med spise plass:

Kjøkkeninnredningen er oppført med bambus dørfronter og benkeplate overflatebehandlet med voks. Skapstammer fra antatt Kvik kjøkken. Nedfelt rustfri oppvaskum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Sprutplate av glass er montert på del av vegg over benk. Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og to kjøleskuffer under benk. Det er montert stoppekran på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2012.

Det er ikke montert sokkellist under benkeskap.

Forøvrig fremstår innredningen som normalt godt ivaretatt 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 2012.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

TG-2 er satt med tanke på at avtrekksrør fra ventilatoren er innkasset og antatt ført ut av tilluftsventil gjennom yttervegg. Tilluftsventilen gjennom yttervegg er ført ut på nabo balkong. Det ble ikke fremvist godkjenning fra styret i selskapet på å føre avtrekk fra ventilatoren ut av tilluftsventil gjennom yttervegg mot nabobalkong. Forholdet må utbedres.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere kullfilterventilator.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger datert 06.11.1939, bortsett fra at balkonger er oppført i senere tid, samt at lettvegger mellom opprinnelig kjøkken, stue og entre er demontert. Bruksendringen ved demontering av lettvegger 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
Ekspedisjons-Dokument - Trondhjemsveien 23, blokk 1 (Nå Sars` gate 31). Våningshus. Datert 27.09.1938. Ferdigattest - Sars` gate 31A. Tiltaksartart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (Rehabilitering av våtrom i Sars` gate 31 A-M). Datert 16.10.2006.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat, fra 2024. En røykvarslere, fra 2025.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2012 i bad og kjøkken. Felles avløpsopplegg i bygget er oppført nytt i ca 2006.	
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 bygget, 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 selskapet sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Det er montert krom kobberrør synlig på vegg til tappesteder i bad og i benkeskap i kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør i leiligheten er fra ca 2006. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er fra ca 2006. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.	
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?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Hovedstoppekraner for kaldt- og varmtvann til bad er montert åpent ut av rørkasse i bad. Hovedstoppekraner for kaldt- og varmtvann i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken. Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektrisk anlegg i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år. Elektrisk anlegg i bad er montert nytt i 2006 i regi av selskapet. Elektrisk anlegg i kjøkken er i vesentlig grad montert nytt i 2012.	
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
Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten. Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Varmekabler i bad, fra 2006. Halogen downlight belysning i bad, fra 2006. 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 foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at jordingskabel i gulvsluk på badet ikke er koblet til jord.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
En radiator i leiligheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Radiator og radiatorrør fra senere tid, antatt 2012. Felles røropplegg for sentralvarmeanlegget er fra byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-1

Sentralvarmeanlegget i bygget er tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Levetidsbetraktning for radiatorer og radiatorrør er 60-80 år.

Felles røropplegg for sentralvarmeanlegget i blokken er fra byggeår og har nådd en alder hvor det vil være en økt fare for at lekkasjer oppstår. Forholdet anses som selskapets ansvar.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon i bygget.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det ble registrert moderat sug gjennom avtrekksventil i himling i bad og vegg i kjøkken. Innvendig klaffventil fra byggeår foran avtrekksventil i vegg i kjøkken.

Det er montert tilluftsventiler gjennom yttervegg i åpent kjøkken som er innkasset og antatt benyttet for avtrekksrør fra ventilator. Forholdet bør utbedres ved at rørkasse og avtrekksrør fra ventilator demonteres.

Luftespalte er montert i en vindusramme.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overnevnte forhold anbefales utbedret.

Det anbefales å åpne tilluftsventiler gjennom yttervegg i åpent kjøkken for å oppnå bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv, fliser og sammenføydd antatt bambusspiser som veggmatte limt på underliggende fliser på del av en vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble rehabilitert i 2006 i regi av selskapet med bl.a nytt 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)?

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-2
Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (ca 1,5 cm) dusjsone er ca 4,1 cm. Fall på baderomsgulv utenfor dusjsone må anses som tilfredstillende. Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,2 cm. TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i nedsenket dusjsone stedvis ikke tilfredstiller krav til 1:100 fall. 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, Støpejern
Støpejerns gulvsluk med plast vannlås og 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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt/membran i forbindelse med gulvsluk var ikke mulig å besiktige på grunn av overdekning. Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2006 på gulv og vegger har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning. Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Helstøpt, plassbygget betong benkeplate med integrert servant og ettgreps servantbatteri. Veggmontert speil på vegg over benk. Klosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin under benk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitærutstyr fremstår som normalt godt ivaretatt.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil 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?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2006.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, malt tregulv i garderoberom, forøvrig heltre gran tregulv.

Heltre, gran tregulv er montert nytt i 2012 og har ikke skjøter i lengderetning.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Lokalt noe knirk i heltre, gran tregulv.
Malt tregulv i garderoberom er preget av bruksslitasje/malingavflassing.
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser og antatt bambusspiser i bad, malt mur i garderobesrom, mur, malt mur og kryssfinerplater i entre, mur og malt mur i åpent kjøkken, mur, malt mur og stråtapet i stue med alkove.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Sprekk/rissdannelser i en pusset murvegg i entre.
Forøvrig fremstår vegger som normalt godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i bad, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,56 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Skyvedør til bad av frostet, herdet glass, montert ny i 2012.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er montert styreskinne i nedkant av skyvedør til bad som medfører at skyvedør kun henger i øvre rullefester, samt at skyvedør lukker dårlig mot døråpning til bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.

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

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant