

Norbygata 50A 0187 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1889

BRA: 34 m²

BRA (ny arealstandard): 36 m²

BRA-i (ny arealstandard): 34 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33472>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1992 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. Slark mellom dørblad og dørramme i dør mot fellesareal, medfører en økt grad av transport av lyd og energi.

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

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1992 bør påregnes på noe sikt.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Entre, målt ca 1,4 cm over en lokal lengde på ca 1,2 m.

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

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

Vannledninger

Oppsummering

Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner for leiligheten er montert vanskelig tilgjengelig i felles kjeller. I tillegg er det montert separate stoppekraner på vanninntak til servantbatteri, vaskemaskin og oppvaskmaskin i leiligheten.

Separate stoppekraner i leiligheten ble ikke funksjonstestet på befaringdag.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er montert hovedstoppekraner i leiligheten, men at vanskelig tilgjengelige hovedstoppekraner i kjeller for leiligheten må benyttes ved behov for stenging av vann. Hovedstoppekranene til leiligheten i kjeller ble ikke funksjonstestet på grunn av vanskelig tilgjengelighet. Åpen samlestokk for vannopplegg til leiligheten, oppført av plast- og kobberør, i kjeller er ikke isolerte og er montert i råkjeller, forholdet øker faren for frostproblematikk på på kaldt- og varmtvannsrør.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Elektrisk

Oppsummering

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad. Ny termostat for varmekabler er montert i 2025.

Downlight belysning i entre og bad.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen på 40 ampere og måler sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Det er ikke oppført kursfortegnelse i sikringsskapet.

Det elektriske anlegget i bad er i vesentlig grad montert nytt i 2017, kjøkken i 2021 og elektrisk anlegg i sikringsskapet fra senere tid, ukjent år.

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 eiltsyn) 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 gjennomført kontroll av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, samt manglende kursfortegnelse i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på unormalt kraftig avtrekk gjennom en av to avtrekksventiler i himling i bad som medfører tap av energi i leiligheten og et unormalt høyt lydnivå gjennom en avtrekksventil.

Det er ikke avtrekksventil i kjøkken tilknyttet avtrekkskanal da avtrekksutløpet i stue (tidligere kjøkken) er benyttet til avtrekksrør fra ventilator over komfyr.

Det er montert en tilluftsventil gjennom yttervegger i soverom som er blendet innvendig med deksel, ingen tilluftsfunksjon.

Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer, manglende tilluft.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,5 cm.

Fall til gulvsluk i dusjsone fungerer, men tilfredstillende stedvis ikke krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredsstiller krav til 1:50 fall.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er etablert drengs åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene under veggklosett.

TG-2 er satt med tanke på at servantskap er fuktpåvirket i form av svelling og vesentlig knirk i dusjvegg ved åpne/lukke funksjon.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Enkelte mindre glipper mellom parkettbord i lengderetning i stue.

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er preget av fargenyanser og antatt fuktpåvirket mot en yttervegg i soverom mot sydøst (gavlvegg mot parkeringsplass).

Anbefalte tiltak

Det anbefales utbedringer av utvendige skader i yttervegg mot sydøst (gavlvegg mot parkeringsplass) for bl.a antatt forhold av fuktvandring gjennom veggsjikt. Arbeidet utføres i regi av sameiet.

Eier opplyser at sameiet er i prosess med utbedringer av yttervegg mot sydøst.

Se punkt 5 og 6 i «Protokoll ordinært årsmøte sameiet Norbygata 50, Oslo» fra 07.05.2025.

Øvrig: Vegger

Oppsummering

Innvendig malt murvegg mot sydøst (gavlvegg mot parkeringsplass) i soverom er lokalt i nedre del preget av antatt saltutslag og overmalte soppdannelser.

Det ble utført innvendig fuktsøk med Protimeter MMS mot nedre del av murvegg, søket indikerte stedvis høye fuktutslag. Det ble i tillegg registrert, på utvendig fasade tilstøtende til soverom, dels åpen teglfasade med stedvis vesentlige sårskader i nedre del av fasadeliv.

Eier opplyser at sameiet er i prosess med utbedringer av yttervegg mot sydøst.

Se punkt 5 og 6 i «Protokoll ordinært årsmøte sameiet Norbygata 50, Oslo» fra 07.05.2025.

Forøvrig fremstår vegger i leiligheten som normalt godt vedlikeholdte, det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Utbedre overnevnte forhold i regi av sameiet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.6.2025

Rapportdato
3.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Vetle Hegg Grimstad og Sidney Louise Lange**

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 sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner/nedløpsrør, 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: **Norbygata 50A, 0187 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	230	Bruksnr:	245	Festenr:
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1889					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikehold.

Bygård i 3 etasjer pluss utbygget loft beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Norbygata. Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldende 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 teknet med antatt plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Gården trenger generelt rehabilitering av utvendig fasade. Utvendig gavlvegg mot sydøst (mot parkeringsplass) har stedvis vesentlige sårskader i dels åpen teglsteinsvegg i nedre del av fasadeliv, tilstøtende til aktuell leilighet (s.nr 2), se punkt innvendige vegger.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv og lokale sprekkeformasjoner i utvedig fasadeliv.

Det fremkommer ikke gjennomførte radonmålinger utført i privatregi i leiligheten eller i regi av sameiet i henhold til eier.

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	34	34	0	Entre, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue og soverom.	
Totalt m²	34	34	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	34	34	0	0	0
Kjeller	2	0	2	0	0
Totalt m²	36	34	2	0	0

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens intern areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 2,1 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vindu fra 1992 og 1997. Vindusglass fra 1997 er antatt montert i vindusrammer fra 1992. En vindusåpning i soverom er innvendig blendet igjen. Det er ikke montert luftespalte i vindusrammer. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør mot fellesareal 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-2
TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1992 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. Slark mellom dørblad og dørramme i dør mot fellesareal, medfører en økt grad av transport av lyd og energi. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1992 bør påregnes på noe sikt.	

6.2 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: Entre, målt ca 1,4 cm over en lokal lengde på ca 1,2 m.

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

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

6.3 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-1

Kjøkken med spiseplass:

Mørke, glatte, folierte fronter med trestruktur fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt porselen oppvaskkum samt ettgreps messingforgylt kjøkkenbatteri. Det er montert sprutplate over del av benk.

Integrert komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Komfyrvakt er ikke etablert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført/flyttet i 2021, samt ny sittebenk montert i 2024.

Kjøkkenbatteriet er festet dårlig til benkeplate. Det anbefales å utbedre forholdet.

Enkelte fronter har behov for noe justering.

En sokkellist under oppvaskmaskin er noe løs.

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

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 2021.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

Avtrekksrør fra ventilator er ført inn i felles avtrekkskanal i bygget. Det antas at det ikke foreligger godkjennelse fra styret i sameiet på å føre avtrekkssrør fra ventilator inn i felles avtrekkskanal, med tanke på luktproblematikk.

Det anbefales å montere kullfilterventilator.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens planløsning er i henhold til godkjente reviderte tegninger, datert 21.01.1995 utført av Siv. Arkitekt Mats Bjørklund. Tegningene er utført i sammenheng med «Rehabilitering til 30-års standard» i gården, bortsett fra at kjøkken er flyttet og tidligere kjøkken er ombygget til dagens stue, samt at tidligere dusjbad og wc-rom er innlemmet i dagens bad/wc.	
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 - Norbygata 50, Våningshus. Attestert 23.09. 1889. Ferdigattest - Norbygata 50. Arbeidets art: Rehabilitering til 30-års standard. Datert 31.10.1997.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat, innkjøpt nytt i 2025. En røykvarsler fra senere tid, ukjent år.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg i gården.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2021 i kjøkken og fra ca 2017 i bad. Felles avløpsopplegg er fra antatt ca 1996.	
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

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 sameiet sitt ansvar.

6.6 Vannledninger

Type anlegg

Plast, Kobber

Plastrør er hovedsaklig benyttet som skjult rørføring til bad og kjøkken. Plastrør og kobberrør er benyttet i forbindelse med åpen samlestock for vannopplegg til leiligheten montert i felles kjeller.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Rørføringer i leiligheten er i vesentlig grad fra antatt ca 2021 til kjøkken og fra 2017 i bad. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ca 1996. Felles varmtvannsberedere i kjeller fra ukjent år.

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

Ukjent

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Ja

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

Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekranner for leiligheten er montert vanskelig tilgjengelig i felles kjeller.

I tillegg er det montert separate stoppekranner på vanninntak til servantbatteri, vaskemaskin og oppvaskmaskin i leiligheten.

Separate stoppekranner i leiligheten ble ikke funksjonstestet på befaringsdag.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er montert hovedstoppekranner i leiligheten, men at vanskelig tilgjengelige hovedstoppekranner i kjeller for leiligheten må benyttes ved behov for stenging av vann. Hovedstoppekranner i kjeller ble ikke funksjonstestet på grunn av vanskelig tilgjengelighet.

Åpen samlestock for vannopplegg til leiligheten, oppført av plast- og kobberrør, i kjeller er ikke isolerte og er montert i råkjeller, forholdet øker faren for frostproblematikk på kaldt- og varmtvannsrør.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.7 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
--	----

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
---	----

Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
-----------------------------------	----

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
---	-----

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad. Ny termostat for varmekabler er montert i 2025.
Downlight belysning i entre og bad.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen på 40 ampere og måler sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.
Det er ikke oppført kursfortegnelse i sikringsskapet.

Det elektriske anlegget i bad er i vesentlig grad montert nytt i 2017, kjøkken i 2021 og elektrisk anlegg i sikringsskapet fra senere tid, ukjent år.

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 gjennomført kontroll av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, samt manglende kursfortegnelse i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.8 Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Felles mekanisk avtrekk i gården er etablert i ca 1996.
Det er montert felles ventilasjonsaggregat på loft, i henhold til eier.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

TG-2 er satt med tanke på unormalt kraftig avtrekk gjennom en av to avtrekksventiler i himling i bad som medfører tap av energi i leiligheten og et unormalt høyt lydnivå gjennom en avtrekksventil. Det er ikke avtrekksventil i kjøkken tilknyttet avtrekkskanal da avtrekksutløpet i stue (tidligere kjøkken) er benyttet til avtrekksrør fra ventilator over komfyr. Det er montert en tilluftsventil gjennom yttervegger i soverom som er blendet innvendig med deksel, ingen tilluftsfunksjon. Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer, manglende tilluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i 2017 i henhold til tidligere eier 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 på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,5 cm. Fall til gulvsluk i dusjsone fungerer, men tilfredstillende stedvis ikke krav til 1:50 fall. Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,5 cm. TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredsstiller krav til 1:50 fall.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

Det ble ikke registrert avvik.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porselensservant med togreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Veggmontert, svingbar dusjvegg av herdet glass og togreps dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det er etablert drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner under veggklosett.

TG-2 er satt med tanke på at servantskap er fuktpåvirket i form av svelling og vesentlig knirk i dusjvegg ved åpne/lukke funksjon.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

To avtrekksventiler i himling i bad som skyldes at badet fra tidligere tidspunkt var inndelt i separat dusjbad og wc-rom før det ble rehabilitert og ombygget til bad/wc.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Tilfredstillende sug gjennom to avtrekksventiler i himling i bad. Se punkt «ventilasjon».

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 er ikke foretatt i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet på grunn av oppført soveseng med heve/senkefunksjon mot tilstøtende vegg til dusjsone i stue, samt del av hylle- og skapløsning mot tilstøtende vegg til dusjsone i stue.

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 2017.

6.10 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig parkett.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Enkelte mindre glipper mellom parkettbord i lengderetning i stue.

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er preget av fargenyanser og antatt fuktpåvirket mot en yttervegg i soverom mot sydøst (gavlvegg mot parkeringsplass).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utbedringer av utvendige skader i yttervegg mot sydøst (gavlvegg mot parkeringsplass) for bl.a antatt forhold av fuktvandring gjennom veggsgjikt. Arbeidet utføres i regi av sameiet.

Eier opplyser at sameiet er i prosess med utbedringer av yttervegg mot sydøst.

Se punkt 5 og 6 i «Protokoll ordinært årsmøte sameiet Norbygata 50, Oslo» fra 07.05.2025.

6.11 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malte plater i stue, forøvrig malte plater/mur.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Innvendig malt murvegg mot sydøst (gavlvegg mot parkeringsplass) i soverom er lokalt i nedre del preget av antatt saltutslag og overmalte soppdannelser.

Det ble utført innvendig fuksøk med Protimeter MMS mot nedre del av murvegg, søket indikerte stedvis høye fuktutslag. Det ble i tillegg registrert, på utvendig fasade tilstøtende til soverom, dels åpen teglfasade med stedvis vesentlige sårskader i nedre del av fasadeliv.

Eier opplyser at sameiet er i prosess med utbedringer av yttervegg mot sydøst.

Se punkt 5 og 6 i «Protokoll ordinært årsmøte sameiet Norbygata 50, Oslo» fra 07.05.2025.

Forøvrig fremstår vegger i leiligheten som normalt godt vedlikeholdte, det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre overnevnte forhold i regi av sameiet.

6.12 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt rabitzpuss i kjøkken med rosett og stukkatur, malt rabitzpuss i stue med rosett og dels stukkatur, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca. 3,04 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.13 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lys, lakkert, profilert baderomsdør fra antatt 2017.

Lys, lakkert, profilert skyvedør mellom kjøkken og stue fra 2021.

Eldre, malt fyllingsdør til soverom fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Skyvedør lukker noe dårlig mot yttervegg.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

6.14 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.

Fastmontert hylle- og skapløsning montert mot en vegg i stue.

Fastmontert soveseng med heve/senke funksjon mot en vegg i stue.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Stue

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom: Wc-rom

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