

Sverdrups gate 26A

0559 Oslo

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1896

BRA: 47 m²

BRA (ny arealstandard): 53 m²

BRA-i (ny arealstandard): 47 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27416>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Kjøkken, målt ca 2,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Stue, målt ca 2,7 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Entre, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Soverom, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i kjøkken og stue.
TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre og soverom.

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1993 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 noe oppsprekking i trevirke.
Eier opplyser om trekk fra soveromsvinduer.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1993 bør påregnes i nær fremtid.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipemur kan besiktiges fra to sider i stue. Pipemur er forblendet med våtromsplater i bad, tilstøtende til ildsted i stue, 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 f.eks keramiske rør, i henhold til brannforskrifter.

Det ble ikke registrert avvik ved besiktigelse av tilgjengelig pipemur i stue.

Det er løstliggende ildfast glassplate i front av peisovn mot brennbar materiale på gulv.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate mot brennbar materiale på gulv stedvis ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpningen til peisovnen, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Ny kjøkkeninnredning i 2009 i henhold til tidligere eier.

Lyse, folierte, lett profilerte fronter fra IKEA med heltre eik benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Malte fliser er montert på vegg over del av benk.

Integrert komfyr med keramisk platetopp og kjøl/frys. Frittstående oppvakmaskin.

Komfyrvakt er ikke montert.

TG-2 er satt med tanke på at enkelte skapstammer og fronter er preget av bruksslitasje og at folien har løsnet fra fronter, at heltre benkeplate er preget av fuktskjolder og fargenyanser/svertesopp, lokal mindre sprekkdannelse i området rundt oppvaskkum, samt åpen spalte mellom to dørfronter til benkeskap og opp mot underkant benkeplate, forholdet tilsier at dørfrontene ikke har riktig størrelse i forhold til skapstammene.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

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

Oppsummering av avtrekk

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom ventilatoren.

Det er ikke montert avtrekksrør fra ventilatoren og ut av overskap.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Avløpsrør

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 at avløpsrør i leiligheten fra ca 1993 har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekraner til tappsteder i bad er montert i rørsjakt bak luke i vegg i bad.

Stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken.

Stoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt, bortsett fra at varmtvannskran i benkeskap i kjøkken var hard å stenge og derfor ikke funksjonstestet.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ca 1993 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer og funksjonsfeil ved at varmtvannskran i benkeskap i kjøkken ikke lot seg stenge.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vannrør fra ca 1993 bør påregnes på noe sikt.

Elektrisk

Oppsummering

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 eiltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, samt alder på deler av elektrisk anlegg i leiligheten.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad og i vegg i kjøkken. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger. Det er montert luftespalter i vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten samt å feste avtrekksventil i kjøkken bedre til vegg.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra gulv ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,7 cm. Tilfredsstillende fall på baderomsgulv utenfor dusjsone.

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

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på:

Tetningslister mot endeved av våtromsplater i nedkant har stedvis løsnet.

Stedvis glipper i skjøter av våtromsplater på vegger i badet. Dette er spesielt uheldig i dusjsone da faren for fuktvandring inn i veggsjiktet øker. Det bør følges med på negativ utvikling av bredden på glippene mellom våtromsplatene da det er disse som fungerer som fuktsperre og skal være vannbestandige.

Våtromsvinyl på gulv har lokalt løsnet fra underlag i et mindre område innenfor døråpning.

Åpent veggfelt lokalt rundt avløpsinntak til klosett.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedring av overnevnte forhold anbefales i nær fremtid.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG- 2 er satt med tanke på at tettesjikt på vegger (våtromsplater fra 2010) har en dårlig kvalitet i skjøter (se overliggende punkt «Overflater») som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, at Våtromsvinyl på gulv fra ca 2010 lokalt har løsnet fra underlag i område ved døråpning, samt alder på plast gulvsluk fra 1992.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt og gulvsluk anbefales i nær fremtid.

Oppsummering av ventilasjon

Det ble registreres dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

TG-2 er satt med tanke på manglende ventilering i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at tregulv i entre og kjøkken er preget av bruksslitasje og stedvis større glipper mellom trebord fra opprinnelsen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.2.2025

Rapportdato
13.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Julie Embrå

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningsesakkyndig

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

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no


TAKSTHUSET
TAKST TILBYR



Egne premisser:

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

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Sverdrups gate 26A, 0559 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 228 Bruksnr: 450 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: 8 Leilighetsnr:

Byggeår: 1896
Bolitgype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Bygård i 4 etasjer pluss utbygget loft beliggende til offentlig gate.
Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Sverdrups gate.
Kommunalt vann og avløp.
Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

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

Saltakkonstruksjon i tre teknet med takpanner. 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, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv og stedvis sprekke-dannelser i fasadeliv.

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
3. etasje	47	47	0	Entre, bad/wc, kjøkken med utgang balkong, stue og soverom.	
Totalt m²	47	47	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	47	47	0	0	3
1. etasje/2. etasje	2	0	2	0	0
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	53	47	6	0	3

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 4,1 m² og en bod med adkomst fra felles trappeoppgang mellom 1.- og 2. etasje på ca 1,6 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Nordøstvendt, overbygget balkong på ca 3,4 m2. Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med antatt lakkert stål plater i undergulv samt overliggende oppforet tregulv. Balkongen har integrert avrenning i gulv med rør ført ut i ytterkant av balkonggulv. Behandlet spilerekkverk i stålkonstruksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Balkongen er oppført ny i ca 2016.	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
<p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.</p> <p>Høyde på rekkverk er målt til ca 100 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng.</p> <p>Balkongen er ikke teknet utover at det er montert ett antatt metall beslag/plater under oppforet tregulv som er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av beslaget under oppforet tregulv.</p> <p>Det antas at undergulv (beslag) under oppforet tregulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.</p> <p>Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.</p>	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
2-lags isolerglass vindu fra 1993.
2-lags isolerglass vinduer fra 2016 i fløy balkongdør.
Luftespalte er montert i vindusrammer.
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med 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
<p>TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1993 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.</p> <p>I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring, malingavflassing og noe oppsprekking i trevirke.</p> <p>Eier opplyser om trekk fra soveromsvinduer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1993 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
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
<p>Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:</p> <p>Kjøkken, målt ca 2,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.</p> <p>Stue, målt ca 2,7 cm over en lokal lengde på 2,0 m.</p> <p>Entre, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m.</p> <p>Soverom, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.</p> <p>TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i kjøkken og stue.</p> <p>TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre og soverom.</p> <p>Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.</p> <p>Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.</p>	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp er rehabilitert i regi av borettslaget med antatt nye innvendige keramiske rør i ca 2017.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue, montert ny i 2014 i henhold til tidligere eier. Peisen 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?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-2

Pipemur kan besiktiges fra to sider i stue. Pipemur er forblendet med våtromsplater i bad, tilstøtende til ildsted i stue, 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 f.eks keramiske rør, i henhold til brannforskrifter.

Det ble ikke registrert avvik ved besiktigelse av tilgjengelig pipemur i stue.

Det er løstliggende ildfast glassplate i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate mot brennbart materiale på gulv stedvis ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpningen til peisovnen, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Ny kjøkkeninnredning i 2009 i henhold til tidligere eier.
Lyse, folierte, lett profilerte fronter fra IKEA med heltre eik benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrepss kjøkkenbatteri. Malte fliser er montert på vegg over del av benk.
Integrert komfyr med keramisk platetopp og kjøl/frys. Frittstående oppvakmaskin.
Komfyrvakt er ikke montert.

TG-2 er satt med tanke på at enkelte skapstammer og fronter er preget av bruksslitasje og at folien har løsnet fra fronter, at heltre benkeplate er preget av fuktskjolder og fargenyanser/svertesopp, lokal mindre sprekkdannelse i området rundt oppvaskkum, samt åpen spalte mellom to dørronter til benkeskap og opp mot underkant benkeplate, forholdet tilsier at dørrontere ikke har riktig størrelse i forhold til skapstammene.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

Ventilator med kullfilter over komfyr, fra antatt 2009.

Oppsummering av avtrekk

TG-2

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom ventilatoren.
Det er ikke montert avtrekksrør fra ventilatoren og ut av overskap.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger, datert 23.12.1992, bortsett fra at balkonger er oppført i ettertid.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Expeditions-Dokument Trondheimsveien 42 (nå Sverdrups gate 26). Oppføring av Våningshus, attestert 24.04.1900.
Ferdigattest - Sverdrups gate 26 A-B. Tiltaksart: Fasadeendring (oppføring av balkonger). Datert 13.09.2021.
Ferdigattest - Sverdrups gate 26 A-B. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (rehabilitering av pipe). Datert 20.03.2017.
Ferdigattest - Sverdrups gate 26. Arbeidets art: Utbedring av 15 leiligheter. Datert 27.12.1993.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Brannslukkingsapparat fra august 2021.
Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal.
Brannstige er montert på fasade mot bakgård.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, 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 1993.
Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 1993 og 2010 i bad og ca 1993 og 2009 i kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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 at avløpsrør i leiligheten fra ca 1993 har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

6.8 Vannledninger

Type anlegg Kobber

Kobberrør er benyttet i leiligheten.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Felles varmtvannsberedere i kjeller 3 x 280 liter fra 2022.
Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ca 1992.
Innvendige vannrør i leiligheten er hovedsakelig fra ca 1993.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Stoppekraner til tappesteder i bad er montert i rørsjakt bak luke i vegg i bad. Stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken. Stoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt, bortsett fra at varmtvannskran i benkeskap i kjøkken var hard å stenge og derfor ikke funksjonstestet.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ca 1993 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer og funksjonsfeil ved at varmtvannskran i benkeskap i kjøkken ikke lot seg stenge.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vannrør fra ca 1993 bør påregnes på noe sikt.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer. To hovedsikringer som skrusikringer av ukjent størrelse.	
Type anlegg	Delvis skjult
Elektrisk oppvarming i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Gulvvarme i bad fra ukjent år. Forøvrig er elektrisk anlegg i bad i vesentlig grad montert nytt i 2010 og i kjøkken fra 2009. Det elektriske anlegget i sikringsskapet med automat sikringer fra ca 1993 og eldre skrusikringer fra ukjent år.</p>	
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

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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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 at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, samt alder på deler av elektrisk anlegg i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.	

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad og i vegg i kjøkken. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger. Det er montert luftespalter i vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten samt å feste avtrekksventil i kjøkken bedre til vegg.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Våtromsvinyl på gulv og våtromsplater og mosaikkfliser på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppført nytt i del av opprinnelig soverom i 1993 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran i dusjsone. Senere ble badet pusset opp i 2010 i henhold til tidligere eier med bl.a nye overflater (som beskrevet i overliggende punkt) på vegger og gulv, samt nytt sanitærutstyr.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra gulv ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,7 cm. Tilfredsstillende fall på baderomsgulv utenfor dusjsone.	
Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.	
Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,5 cm.	
TG-2 er satt med tanke på: Tetningslister mot endeved av våtromsplater i nedkant har stedvis løsnet. Stedvis glipper i skjøter av våtromsplater på vegger i badet. Dette er spesielt uheldig i dusjsone da faren for fuktvandring inn i veggskiktet øker. Det bør følges med på negativ utvikling av bredden på glippene mellom våtromsplatene da det er disse som fungerer som fuktsperre og skal være vannbestandige. Våtromsvinyl på gulv har lokalt løsnet fra underlag i et mindre område innenfor døråpning. Åpent veggfelt lokalt rundt avløpsinntak til klosett.	
Anbefalte tiltak overflater	
Utbedring av overnevnte forhold anbefales i nær fremtid.	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring.	
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?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG- 2 er satt med tanke på at tettesjikt på vegger (våtromsplater fra 2010) har en dårlig kvalitet i skjøter (se overliggende punkt «Overflater») som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, at Våtromsvinyl på gulv fra ca 2010 lokalt har løsnet fra underlag i område ved døråpning, samt alder på plast gulvsluk fra 1992.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt og gulvsluk anbefales i nær fremtid.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselens servant og ettgreps servantbatteri montert på heltre eik benkeplate med underliggende opplegg vaskemaskin. Veggmontert speil med integrert lys i speilfronter over servant. Ett veggmontert skap uten dørfront. Klosett. Veggmontert, svingbar dusjvegg av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Dusjvegg mangler dørgrep. Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det ble registreres dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.	
TG-2 er satt med tanke på manglende ventilering i badet 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
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet på grunn av bakplate i garderobeskap og utforet heldekkende kasse i soverom mot bad.	
Det ble søkt etter fukt i vegger i bad mot mosaikkfliser, det ble ikke registrert negative forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 1992 eller oppgraderingen av badet i 2010.	

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Våtromsvinyl i bad, forøvrig lakkert tregulv.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at tregulv i entre og kjøkken er preget av bruksslitasje og stedvis større glipper mellom trebord fra opprinnelsen.	

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Våtromsplater og mosaikkfliser i bad, malte plater/mur i stue, forøvrig malt plater.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i alle rom.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,90 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dørblader fra 2024, montert inn i eldre dørrammer.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Frittstående garderobeskap i soverom.

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