

# Sørligata 10B 0577 Oslo

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1932

BRA: 46 m<sup>2</sup>

BRA (ny arealstandard): 51 m<sup>2</sup>

BRA-i (ny arealstandard): 46 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

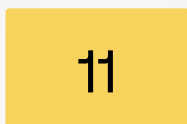
TG-0



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/26694>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

### Balkong, terrasse, platting:

#### Balkong

##### Oppsummering

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

Høyde på rekkverk er målt til ca 99 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng. Rekkverkshøyden ansees som tilfredstillende i henhold til dagens forskriftskrav.

Balkongen er ikke tekket utover at det er montert ett metall blikk beslag under oppforet tregulv som antatt er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av beslaget under oppforet tregulv og et snødekket gulv.

TG-2 er satt med tanke på at behandlet stålkonstruksjon og rekkverk har behov for oppgradering/rehabilitering, arbeidene bør gjennomføres i regi av borettslaget da forholdet gjelder balkonger generelt i borettslaget.

##### Anbefalte tiltak

Oppgraderinger/rehabilitering av balkong bør påregnes i nær fremtid.

### Vinduer og dører

##### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1988 og 1989 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 og balkongdør utvendig preget av aldring og noe oppsprekking i trevirke, funksjonsfeil ved at dør mot fellesareal er vanskelig å lukke uten å benytte sikkerhetslås.

Det ble i tillegg registrert noe trekk mellom dørblad og dør ramme i overkant av balkongdør.

##### Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1988 og 1989 bør påregnes i nær fremtid.

Det anbefales utskiftning av dør mot fellesareal til ny brannklassifisert dør.

### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

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

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i stue.

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

## Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

### Oppsummering

Pipemur kan besiktiges fra to sider i stue og delvis en side i kjøkken. Pipemur er delvis tildekket av kjøkkeninnredning i full høyde i kjøkken, tilstøtende til ildsted og kan derfor ikke besiktiges i full bredde. Det stilles krav til at pipemur er mulig å besiktige fra to sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

Det ble ikke registrert avvik ved besiktigelse av tilgjengelig pipemur.

Det er montert 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 ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning til peisovn på en side av døren, 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.

## Vannledninger

### Oppsummering

Hovedstoppekraner til leiligheten er montert bak nedspylingsdeksel til veggklosett i bad, dekselet er ikke demontert på befaringsdag og stoppekraner er derfor ikke funksjonstestet.

TG-2 er satt med tanke på vanskelig tilgjengelighet til hovedstoppekraner montert bak nedspylingsdeksel til veggklosett i bad og at stoppekraner derfor ikke ble funksjonstestet.

Nedspylingsdeksel er merket med «stoppekran» for angitt plassering bak deksel.

## Elektrisk

### Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Varmekabler i bad.

Downlight belysning i bad.

Sikringsskapet er plassert i entre/gang med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

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. 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 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.

### Anbefalte tiltak

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

### Oppsummering av overflater

Fall /høydeforskjell til hovedsluk utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.

Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredsstillende ikke krav til 1:50 fall, da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,0 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredsstillende krav til 1:50 fall, bompuss under enkelte gulvfliser rundt gulvsluk utenfor dusjsone, sprekk/riss i en veggflis samt en manglende veggflis i nedkant av veggklosett, lokalt manglende fugemasse mellom veggfliser under og på siden av veggklosett, to mindre slagskader i gulvfliser og svertesoppdannelser i silikonfuge i nedre del av to vegg hjørner i dusjsone.

Overnevnte forhold i forbindelse med veggklosett har antatt oppstått ved tidligere bevegelsesmulighet mellom veggklosett og vegg, at veggklosett ikke har vært tilstrekkelig fastmontert til veggboyle i vegg. Forholdet virket utbedret på befaringssdag.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rustfritt hovedsluk med klemring for foliemembran, samt plast hjelpesluk i dusjsone fra 2004/05.

Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran i slukbrønnen til hovedsluk var ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20 - 25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran som har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, samt funksjonsfeil ved at vannlåsen i hovedsluket var vanskelig/ikke mulig å få opp av gulvsluket på grunn av overliggende avløpsrør ført ut i slukbrønnen, forholdet vanskeliggjør rengjøring av vannlås/gulvsluk.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran må påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning.

Det anbefales å utbedre forholdet ved at gulvsluk/vannlås er vanskelig å rengjøre.

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, samt defekt styrehjul i nedkant av en dusjvegg.

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å skifte defekt styrehjul i nedkant av en dusjvegg.

## Øvrig: Gulv

### Oppsummering

Stedvis større glipper mellom trebord fra opprinnelsen i stue.

Nyere tregulv montert i soverom er ikke montert innenfor skyvedører.

TG-2 er satt med tanke på stedvis knirk og svikt i tregulv i stue og soverom samt at gulvsjikt/trebord i kott er vesentlig defekt med lokale bruddskader i tregulv/trevirke under overliggende defekt opprevet beleg.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre gulv i kott.

## Øvrig: Innerdører

### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til soverom er treg å åpne/lukke og har behov for bedre tilpasning til dørramme.

## Anbefalte tiltak

Utbedre overnevnte forhold.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
24.1.2025

Rapportdato  
26.1.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Aina Moum og Jakob Ulmo

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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

Telefon: 99511869  
Epost: paal@taksthuset.no

  
**TAKSTHUSET**  
TAKSTENESTER



#### 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 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: Sørligata 10B, 0577 Oslo

Kommunenr: 301      Gårdsnr: 229      Bruksnr: 148      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr: 58      Leilighetsnr:

Byggeår: 1932  
Bolittype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 5 etasjer beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via trappeoppgang fra Sørligata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er pusset og malt. Etasjeskillere av antatt trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekking med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken trenger utvendig oppgradering av fasaden.

## 5. Arealinformasjon



Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

## Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	46	45	1	Entre, bad/wc, åpent kjøkken med utgang balkong, stue og soverom.	Kott.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>46</b>	<b>45</b>	<b>1</b>		

## Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	46	46	0	0	4
Kjeller	5	0	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>51</b>	<b>46</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

## Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod (merket 58) på ca 4,9 m<sup>2</sup>.

Felles sykkelrom, vaskerom og wc-rom.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Nordvestvendt, overbygget balkong på ca 3,9 m2. Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med galvaniserte profil plater i undergulv samt overliggende oppforet tregulv. Balkongen har antatt naturlig avrenning fra gulv. Behandlet/malt rekkverk i stålkonstruksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?  Balkongen er oppført i ca 1989.	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 befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
<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 99 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng. Rekkverkshøyden ansees som tilfredstillende i henhold til dagens forskriftskrav.</p> <p>Balkongen er ikke teknet utover at det er montert ett metall blikk beslag under oppforet tregulv som antatt er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av beslaget under oppforet tregulv og et snødekket gulv.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at behandlet stålkonstruksjon og rekkverk har behov for oppgradering/rehabilitering, arbeidene bør gjennomføres i regi av borettslaget da forholdet gjelder balkonger generelt i borettslaget.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Oppgradering/rehabilitering av balkong bør påregnes i nær fremtid.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 1988 og 1989.	
2-lags isolerglass vindu fra 1989 i balkongdør.	
Luftespalte er montert i alle vindusrammer. Lukkefunksjon til luftespalte i kjøkken er dels defekt.	
Eldre dør mot fellesareal er ikke brannklassifisert. Døren har sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør 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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
<p>TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1988 og 1989 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 og balkongdør utvendig preget av aldring og noe oppsprekking i trevirke, funksjonsfeil ved at dør mot fellesareal er vanskelig å lukke uten å benytte sikkerhetslås. Det ble i tillegg registrert noe trekk mellom dørblad og dør ramme i overkant av balkongdør.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Utskiftning av vinduer fra 1988 og 1989 bør påregnes i nær fremtid.</p> <p>Det anbefales utskiftning av dør mot fellesareal til ny brannklassifisert dør.</p>	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
<p>Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue, målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.</p> <p>TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i stue.</p> <p>Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i lavblokken eller som har behov for umiddelbare tiltak.</p>	

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp er innvendig rehabilitert i regi av borettslaget i 2013 i henhold til tidligere prospekt. Det foreligger ikke opplysninger i saksinnsyn hos kommunen at pipeløp er innvendig rehabilitert i regi av borettslaget i 2013 eller i senere tid.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue, montert i senere tid ukjent år. Eier opplyser om god funksjonsevne. Det er montert ildfast glassplate i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.	
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
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-2</b>
<p>Pipemur kan besiktiges fra to sider i stue og delvis en side i kjøkken. Pipemur er delvis tildekket av kjøkkeninnredning i full høyde i kjøkken, tilstøtende til ildsted og kan derfor ikke besiktiges i full bredde.</p> <p>Det stilles krav til at pipemur er mulig å besiktige fra to sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.</p> <p>Det ble ikke registrert avvik ved besiktigelse av tilgjengelig pipemur.</p> <p>Det er montert ildfast glassplate i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate mot brennbart materiale på gulv ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning til peisovn på en side av døren, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.</p> <p>På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.</p>	

## 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

Lyse, glatte, folierte fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps messingforgylt kjøkkenbatteri. Sprutplate er montert på vegg bak oppvaskkum og platetopp. Integrert komfyr med induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Aquastop er montert på vanninntak til oppvaskmaskin. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2017.

Dørfront til frysenskap har behov for justering da døren kommer i kontakt med skapstamme ved åpne/lukke funksjon.

Førørig fremstår innredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader 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

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr.

### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren, men ventilatoren lager mye lyd ved benyttelse.

## 6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger utført av Larsen Entreprenør AS i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i borettslaget, tegningene er ikke datert. Det anføres i Saksinnsyn hos kommunen at saken er mottatt 21.09.2004.

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 - Sørligata 10. Oppføring av Våningshus, datert 26.02.1931.  
Ferdigattest - Sørligata 10. Arbeidets art: Oppføring av nye balkonger, datert 21.07.1989.  
Tillatelse til enkle tiltak - Sørligata 10A. Tiltaksart: vedlikehold og utbedringer (baderomsrehabilitering i brl), datert 11.10.2004.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Brannslukkingsapparat fra januar 2019.  
En røykvarslere i leiligheten fra ukjent år.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten. Antatt felles støpejerns avløpsopplegg.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles avløpsopplegg fra antatt ca 2004. Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2004/05 i bad og fra 2017 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?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Det er montert synlige krom kobberør på vegg i bad til de forskjellige tappesteder, bortsett fra til veggklosett. Forøvrig er plastrør benyttet som skjult rørføring i leiligheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles varmtvannsberedere i kjeller, 4 x 285 liter fra 2004. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra 2004. Innvendige vannrør i leiligheten er hovedsakelig fra ca 2004/05.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Ikke kontrollert

### Oppsummering av vannledninger

TG-2

Hovedstoppekraner til leiligheten er montert bak nedspylingsdeksel til veggklosett i bad, dekslet er ikke demontert på befaringsdag og stoppekraner er derfor ikke funksjonstestet.

TG-2 er satt med tanke på vanskelig tilgjengelighet til hovedstoppekraner montert bak nedspylingsdeksel til veggklosett i bad og at stoppekraner derfor ikke ble funksjonstestet. Nedspylingsdeksel er merket med «stoppekran» for angitt plassering bak deksel.

## 6.9 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Type anlegg

Delvis skjult

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Kurs 4 og 5 i sikringsskapet til bad og kjøkken er antatt montert nye i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2004/05.  
Varmekabler i bad fra 2004/05.  
Halogen downlight belysning i bad fra 2004/05.  
Deler av elektrisk anlegg i kjøkken er antatt montert nytt i 2017.

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, brantilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

## Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Varmekabler i bad.

Downlight belysning i bad.

Sikringsskapet er plassert i entre/gang med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

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 og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

## 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

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

## Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Mekanisk avtrekkssystem er montert i lavblokken/leiligheten i senere tid, ukjent år.

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i bad og kjøkken. Tilluftsventil er montert i vegg i entre tilkoblet et Villavent ventilasjonssystem med styringspanel for tilluftsnivå og temperaturregulering på vegg i entre.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er montert luftespalter i alle vindusrammer.

Avtrekksventil i himling i bad er ikke festet tilfredstillende til avtrekkskanal/himlingsplater, det anbefales og utbedre forholdet.

## 6.11 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i 2004/05 med bl.a nytt rustfritt hovedsluk med klemring for foliemembran, samt plast hjelpesluk i dusjsone.	
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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Fall /høydeforskjell til hovedsluk utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.

Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredsstillende ikke krav til 1:50 fall, da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,0 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredsstillende krav til 1:50 fall, bompuss under enkelte gulvfliser rundt gulvsluk utenfor dusjsone, sprekke/riss i en veggflis samt en manglende veggflis i nedkant av veggklosett, lokalt manglende fugemasse mellom veggfliser under og på siden av veggklosett, to mindre slagskader i gulvfliser og svartesoppdannelser i silikonfuge i nedre del av to vegghjørner i dusjsone.

Overnevnte forhold i forbindelse med veggklosett har antatt oppstått ved tidligere bevegelsesmulighet mellom veggklosett og vegg, at veggklosett ikke har vært tilstrekkelig fastmontert til veggbøyle i vegg. Forholdet virket utbedret på befaringdag.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
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**

Rustfritt hovedsluk med klemring for foliemembran, samt plast hjelpesluk i dusjsone fra 2004/05. Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran i slukbrønnen til hovedsluk var ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20 - 25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran som har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, samt funksjonsfeil ved at vannlåsen i hovedsluket var vanskelig/ikke mulig å få opp av gulvsluket på grunn av overliggende avløpsrør ført ut i slukbrønnen, forholdet vanskeliggjør rengjøring av vannlås/gulvsluk.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran må påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning.

Det anbefales å utbedre forholdet ved at gulvsluk/vannlås er vanskelig å rengjøre.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Dusjnisje med skyvedører i front og termostat dusjbatteri. 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?

Ja

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, samt defekt styrehjul i nedkant av en dusjvegg.

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivarett.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Det anbefales å skifte defekt styrehjul i nedkant av en dusjvegg.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom avtrekksventil.

**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 vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon.

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

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2004/05.

## 6.12 Øvrig: Gulv

#### Beskrivelse

Fliser i bad, laminatgulv i entre og kjøkken, lakkert tregulv i stue, lakkert tregulv og malt tregulv i soverom, belegget i kott.

Laminatgulv i entre og kjøkken er montert nytt i 2017.

Lakkert tregulv i stue og soverom er slipt og lakkert i 2020.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

Stedvis større glipper mellom trebord fra opprinnelsen i stue.

Nyere tregulv montert i soverom er ikke montert innenfor skyvedører.

TG-2 er satt med tanke på stedvis knirk og svikt i tregulv i stue og soverom samt at gulvsjikt/trebord i kott er vesentlig defekt med lokale bruddskader i tregulv/trevirke under overliggende defekt opprevet belegg.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre gulv i kott.

## 6.13 Øvrig: Vegger

#### Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig malt mur.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

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

## 6.14 Øvrig: Tak

### Beskrivelse

Himlingsplater i kassetter i bad, malt panel i stue og soverom, malte plater i kott, forøvrig antatt malt rabbitpuss.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,46 m.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

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

## 6.15 Øvrig: Innerdører

### Beskrivelse

Lys, lakkert, profilert dør til soverom, dørblad fra 2024 er montert i dørramme fra opprinnelsen. Forøvrig malte, profilerte tredører fra byggeår til bad og kott. 3 borede hull i nedkant av begge dører for tilluft.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til soverom er treg å åpne/lukke og har behov for bedre tilpasning til dørramme.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre overnevnte forhold.

## 6.16 Øvrig: Annet utstyr

### Beskrivelse

Dørtelefon med åpner, montert ny i ca 2023.  
Skyvedørgarderobe montert mot en vegg 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