

Tøyengata 38C

0578 Oslo

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1887

BRA: 88 m²

BRA (ny arealstandard): 100 m²

BRA-i (ny arealstandard): 88 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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/25954>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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:

Ett soverom, målt ca 2,4 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, målt ca 2,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

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

Ett soverom, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Entre/gang, målt ca 1,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

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

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

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre/gang, ett soverom og stue.

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: 10 000 - 50 000

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 90 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden over terreng er over 10 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

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

Behandlet stålkonstruksjon og rekkverk har behov for oppgradering/rehabilitering, arbeidene bør gjennomføres i regi av borettslaget da forholdet gjelder balkonger generelt i borettslaget.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1986 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. I tillegg er enkelte vindusrammer og balkongdør utvendig preget av aldring, malingavflassing og oppsprekking i trevirke, samt funksjonsfeil ved at balkongdør er treg å åpne/lukke og at tetningslist har lokalt løsnet i nedkant.

Det foreligger «Tillatelse til tiltak - Tøyengata 38 A-C» fra kommunen. Tiltaksart: Fasadeendring ved utskiftning av vinduer, datert 15.12.2023.

I henhold til styret i borettslaget foreligger det planer for utskiftning av vinduer og balkongdører med forventet oppstart ca mars/april 2025.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1986 bør påregnes i nær fremtid.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipemur kan besiktiges fra to sider i stue og en side i entre/gang. Pipemur er påført malt tapet i tilstøtende soverom til ildsted samt at frittstående garderobeskap er plassert dels foran pipemur og kan derfor ikke besiktiges.

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

Det ble ikke registrert avvik ved besiktigelse av tilgjengelig pipemur.

Det er montert ildfast plate under og 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 døråpningen til peisovnen, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at pipemur i ett soverom fristilles/gjøres tilgjengelig for kontroll, samt 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 avtrekk

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom ventilatoren.

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

Målt høyde mellom platetopp og underkant ventilator er ca 40 cm som er under anbefalt minimumshøyde med tanke på brannsikkerhet.

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 boenheter. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør i leiligheten fra ca 1986 har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå, samt funksjonsfeil ved at 50 mm avløpsrør i benkeskap i kjøkken er montert med motfall.

Vannledninger

Oppsummering

Badet er oppført med ett lukket fordelingsskap for vannopplegg i vegg i badet. Stoppekraner til tappesteder i bad er montert i rørkasse bak innspeksjonsluke i bad. Ballofix stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken. Tilgjengelige stoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ca 1986 i kjøkken har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vannrør fra ca 1986 bør påregnes på noe sikt.

Elektrisk

Oppsummering

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i sikringsskapet i 2021, dokument datert 30.08.2021.

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

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, bortsett fra arbeid utført i sikringsskapet i 2021.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten/gården fra byggeår.
Elektrisk avtrekksvifte i bad, fra 2020.
Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i kjøkken.
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er montert luftespalter i alle vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell/fall målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (ca 0,8 cm) dusjsone er ca 3,7 cm.

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

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 3,8 cm.

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekk/rissdannelse i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone, samt bompuss under en gulvflis innenfor døråpning.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.

Oppsummering av fukt

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.
Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte stedvis fuktutslag i en vegg i dusjsone.
TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at tregulv i alle soverom er preget av bruksslitasje, lokale riper i tregulv i stue og lokalt noe knirk i tregulv i entre/gang.

Gulv i leiligheten var generelt vanskelige å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av omfattende med løsøre, gjenstander og møbler, samt at deler av kjøkkengulv var delvis tildekket på grunn av pågående malingsarbeid på befaringsdag.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside.

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.12.2024

Rapportdato
17.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Kenneth Høgevold og Meliha Mesihovic

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
Eiendomstaksering AS



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: Tøyengata 38C, 0578 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 229 Bruksnr: 198 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: 62 Leilighetsnr: 62

Byggeår: 1887
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Bygård i 4 etasjer pluss utbygget loft beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via låst port mot gate, kvartalsrom og trappeoppgang fra Tøyengata, Herslebs gate og Jens Bjelkes gate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

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

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

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

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv.

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

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

5. Arealinformasjon

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

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

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

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	88	88	0	Entre/gang, mellomgang, bad/wc, kjøkken med utgang balkong, stue, 3 soverom.	
Totalt m²	88	88	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	88	88	0	0	4
3. etasje/4.etasje	3	0	3	0	0
Kjeller	9	0	9	0	0
Totalt m²	100	88	12	0	4

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 8,8 m² og en bod med adkomst fra felles trappeoppgang mellom 3.- og 4. etasje på ca 2,7 m².

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Nordøstvendt balkong på ca 3,7 m2. Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med galvaniserte profil plater i undergulv samt overliggende oppforet tregulv. Balkongen har integrert avrenningsrør i gulv. Behandlet/malt rekkverk i stålkonstruksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Balkongen er oppført i senere tid, antatt ca 1986.	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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<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 90 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden over terreng er over 10 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp 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 besiktige av beslaget under oppforet tregulv.</p> <p>Det antas at undergulv (blikk 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> <p>Behandlet stålkonstruksjon og rekkverk har behov for oppgradering/rehabilitering, arbeidene bør gjennomføres i regi av borettslaget da forholdet gjelder balkonger generelt i borettslaget.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.</p>	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vindu fra 1986 mot gate. Koblede vinduer med 2 + 1 lags glass med tresprosser i ytre sjikt fra 1986 mot kvartalsrom. Koblede vinduer med 2 + 1 lags glass med tresprosser i ytre sjikt fra 1986 i balkongdør. Luftespalte er montert i alle vindusrammer. Dør mot fellesareal er brannklassifisert (B30) med sikkerhetslås. Fabrikasjonsår 1985.	
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?	Ja
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 1986 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.</p> <p>I tillegg er enkelte vindusrammer og balkongdør utvendig preget av aldring, malingavflassing og oppsprekking i trevirke, samt funksjonsfeil ved at balkongdør er treg å åpne/lukke og at tetningslist har lokalt løsnet i nedkant.</p> <p>Det foreligger «Tillatelse til tiltak - Tøyengata 38 A-C» fra kommunen. Tiltaksart: Fasadeendring ved utskiftning av vinduer, datert 15.12.2023.</p> <p>I henhold til styret i borettslaget foreligger det planer for utskiftning av vinduer og balkongdører med forventet oppstart ca mars/april 2025.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1986 bør påregnes i nær fremtid.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

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

Ett soverom, målt ca 2,4 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, målt ca 2,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

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

Ett soverom, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Entre/gang, målt ca 1,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

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

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

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre/gang, ett soverom og stue.

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

10 000 - 50 000

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Tegl

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

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Peis

Peisovn i stue, montert ny i 2007 i henhold til tidligere eier.

Peisen er ikke funksjonstestet på befaringssdag. 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 og en side i entre/gang. Pipemur er påført malt tapet i tilstøtende soverom til ildsted samt at frittstående garderobeskap er plassert dels foran pipemur og kan derfor ikke besiktiges.

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

Det ble ikke registrert avvik ved besiktigelse av tilgjengelig pipemur.

Det er montert ildfast plate under og 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 døråpningen til peisovnen, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at pipemur i ett soverom fristilles/gjøres tilgjengelig for kontroll, samt 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-1

Lyse og grønne, glattlakkerte fronter fra IKEA med heltre benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk.

Frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Ballofix stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap. Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen ble modernisert i 2016 med nye fronter, benkeplate og oppvaskmaskin. Eldre skapstammer, oppvaskkum og kjøkkenbatteri fra ukjent år.

Innredningen fremstår 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, montert ny i 2016.

Oppsummering av avtrekk

TG-2

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom ventilatoren.

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

Målt høyde mellom platetopp og underkant ventilator er ca 40 cm som er under anbefalt minimumshøyde med tanke på brannsikkerhet.

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 11.03.1985, bortsett fra at del av kjøkken er ombygget i senere tid til soverom.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger Bygningsanmeldelse: Tøyengata 38. Oppføring av Våningshus, attestert 31.05.1888. Ferdigattest - Tøyengata 38. Arbeidets art: Sammenslåing av leiligheter, innredning av bad og wc m.m, datert 04.11.1987 via Oslo Byfornyelse AS.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat fra 2015. Felles brannvarslingsanlegg med to sensor i leiligheten samt fellesareal. 6 røykvarslere i leiligheten fra 2018. Brannteppe.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles avløpsopplegg fra antatt ca 1986. Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2010 i bad og ca 1986 og 2016 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 1986 har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå, samt funksjonsfeil ved at 50 mm avløpsrør i benkeskap i kjøkken er montert med motfall.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Kobberrør er benyttet i benkeskap i kjøkken. Plastrør er benyttet som skjult rørføring i badet. Badet er oppført med ett rør-i-rør system for vannopplegg med lukket fordelingsskap i vegg i badet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles varmtvannsberedere i kjeller. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ca 1986. Innvendige vannrør i leiligheten er hovedsakelig fra 2010 i bad og 1986 i kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Badet er oppført med ett lukket fordelingsskap for vannopplegg i vegg i badet. Stoppekraner til tappesteder i bad er montert i rørkasse bak inspeksjonsluke i bad. Ballofix stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken. Tilgjengelige stoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt. TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ca 1986 i kjøkken har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vannrør fra ca 1986 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 entre/gang 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
Varmekabler i bad fra 2010. Termostatbryter til varmekabler i bad er montert ny i 2022. Lokalt brudd på varmekabler ble utbedret i 2015. LED downlight belysning i bad fra 2022. Forøvrig er elektrisk anlegg i bad i vesentlig grad montert nytt i 2010. Det elektriske anlegget i sikringsskapet (Jordfeilautomater) er montert nytt i 2021.	
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
<p>Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i sikringsskapet i 2021, dokument datert 30.08.2021.</p> <p>Elektrisk oppvarming i leiligheten.</p> <p>Sikringsskapet er plassert i entre/gang med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.</p> <p>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 bygningsakkreditering har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>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.</p> <p>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, bortsett fra arbeid utført i sikringsskapet i 2021.</p>	

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.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten/gården fra byggeår.
Elektrisk avtrekksvifte i bad, fra 2020.
Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i kjøkken.
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er montert luftespalter i alle vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser og rullestein på gulv, fliser på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble rehabilitert i 2010 med bl.a nytt plast hovedsluk med klemring for foliemembran i dusjsone, samt plast hjelpesluk i baderomsgulv utenfor dusjsone.

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?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-2**

Høydeforskjell/fall målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (ca 0,8 cm) dusjsone er ca 3,7 cm.

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

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 3,8 cm.

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprek/rissdannelse i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone, samt bompuss under en gulvflis innenfor døråpning.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Plast gulvsluk med klemring for foliemembran samt plast hjelpesluk.

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 og ettgreps servantbatteri nedfelt i heltre benkeplate med underliggende servantskap og avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel med opplegg. Veggmontert speil over servant. Ett veggmontert skap. Veggklosett. Dusjnische av glassbyggerstein og dør av herdet glass i front. Termostat dusjbatteri med to dusjhoder.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde 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 innebygde sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Førøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivarett.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Elektrisk avtrekksvifte i bad.
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom avtrekksviften.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

Oppsummering av fukt

TG-2

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.
Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte stedvis fuktutslag i en vegg i dusjsone.
TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2010.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser og rullestein i bad, vinyl i kjøkken, forøvrig tregulv.

Furu tregulv i entre/gang og stue er sist slipt og lakkert i 2022.
Vinylbelegg i kjøkken er montert nytt i 2024 etter vannlekkasje fra overliggende takterrasse. Det er ikke montert vinylbelegg på gulv under kjøkkeninnredningen.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at tregulv i alle soverom er preget av bruksslitasje, lokale riper i tregulv i stue og lokalt noe knirk i tregulv i entre/gang.
Gulv i leiligheten var generelt vanskelige å besiktige på en tilfredsstillende måte på grunn av omfattende med løsøre, gjenstander og møbler, samt at deler av kjøkkengulv var delvis tildekket på grunn av pågående malingsarbeid på befaringsdag.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, teglstein og malte plater/mur i entre/gang, malte plater/mur i stue, malte plater i mellomgang og ett soverom, malte plater/tapet i ett soverom, forøvrig malt panel/plater/mur.

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. 2,97 m.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

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

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Eldre, glattmalt baderomsdør fra ukjent år. Døren er avkuttet i nedkant for å oppnå bedre tilluft til bad.

Glattmalte dører til alle soverom. En soveromsdør er avkuttet i høyde.

Malt, profilert dør fra ukjent år til kjøkken.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside.

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner, montert ny i 2021.

Frittstående garderober i to soverom.

Skyvedørgarderobe i entre/gang.

Lagringshems og fastmontert køyeseng oppført i trevirke i ett 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