

Borggata 12E 0650 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1988

BRA: 75 m²

BRA (ny arealstandard): 79 m²

BRA-i (ny arealstandard): 75 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

4

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36077>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering

Badet ble oppført nytt i ca 1988 med bl.a plast gulvsluk med klemring for foliemembran. Senere er det montert fliser på gulv og antatt ny klemring på gulvsluk fra opprinnelsen, ukjent år.

Sanitærutstyr i bad:

Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med to overliggende lyspunkter over servant. Klosett. Badekar med frontpanel og termostat badebatteri samt dusjforheng. Opplegg vaskemaskin under heltre arbeidsbenk. Veggmontert hylleløsning fra IKEA.

Hulltaking er ikke foretatt fra tilstøtende rom til dusjsone på grunn av murkonstruksjon og manglende tilgjengelighet.

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

Fliser på gulv og malt antatt våtromstapet på vegger.

Stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom gulvfliser i dusjsone.

Vindu er montert i våtsone. Vindusramme og vinduslister av malt trevirke, det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist dels under badekar er ca 2,0 cm, som anses som tilfredstillende.

Det var vanskelig å gjøre en tilfredstillende måling av fall mot gulvsluk i dusjsone under badekar.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 0,5 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20–25 år.

Tettesjikt/membran fra byggeår har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra 1988 i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran på gulv og vegger må påregnes i nær fremtid.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Oppsummering

Plast vannledninger i leiligheten er fra ca 2017.

Kobberrør i bad er fra byggeår (1988).

Felles kaldtvannsopplegg er fra byggeår.

Kaldtvanns hovedstoppekran for leiligheten fungerer som tiltenkt. Hovedstoppekransen er fra byggeår.

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

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

Anbefalte tiltak

Utskiftning av kobberrør og hovedstoppekran i leiligheten fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i fellesgang med skrusikringer fra byggeår, bortsett fra automatsikringer for kurs 8, 9 og 10 montert nye i 2017. Hovedsikringen er på 2X35 ampere skrusikringer.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten, men anbefales oppgradert til faglig standard.

Delvis skjult elektrisk anlegg.

Elektrisk oppvarming.

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

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 eilsyn) 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.

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2021, dokument datert 23.04.2021.

Det ble fremvist Samsvarserklæring for montering av ny termostat til varmekabler i bad i 2025, dokument datert 18.03.2025.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 utover overnevnte og alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Lys, glattlakkert dør til ett soverom fra 2017.

Glatt malt skyvedør mellom entre og kjøkken fra 2002.

Forøvrig, malte finerdører fra byggeår til bad og ett soverom.

TG-2 er satt med tanke på at dels malt finerdør fra byggeår til ett soverom har enkelte mindre skader i overflaten av dørblad.

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.9.2025

Rapportdato
25.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Lise Frøkedal og Vidar Landa**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning** Telefon: **99511869**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS** Epost: **paal@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, 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: **Borggata 12E, 0650 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	230	Bruksnr:	10	Festenr:
Seksjonsnr:	27	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1988					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Blokk i 6 etasjer beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via internvei, trappeoppgang/heis og fellesgang fra Borggata og Jens Bjelkes gate.

Kommunalt vann og avløp.

Felles garasjeanlegg i kjeller med mulighet for leie og kjøp av biloppstillingsplass, i henhold til eier.

Forøvrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser, beboerparkering i området.

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av malt betong og fasadeplater.

Fasaden er rehabilitert i ca 2010. Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Saltakkonstruksjon i tre teknet med antatt plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Taket er rehabilitert i ca 2011.

Garasjeanlegget i kjeller ble rehabilitert etter brann i 2013.

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	75	75	0	Entre, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, 2 soverom.	
Totalt m²	75	75	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	75	75	0	0	7
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	79	75	4	0	7

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens intern areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 3,6 m2.

Felles sportsbod og selskapslokale med toalett og kjøkken.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Nordvestvendt, overbygget balkong på ca. 6,7 m2. Balkongen er oppført med betonggulv med overliggende plasttremer. Naturlig avrenning fra gulv. Rekkverk oppført i galvanisert konstruksjon med utfyllende transparente behandlede stålplater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkonggulv er påført vannbestandig maling i senere tid, ukjent år. Plasttremer på gulv er montert i 2019.	
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	
Høyde på rekkverk er målt til ca 114 cm fra topp plasttremer på gulv. Dagens forskriftskrav er 100 cm inntil 10 m over terreng.	
Betonggulv under plasttremer var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 2022 i kjøkken og ett soverom. Forøvrig 3-lags isolerglass vinduer fra 2022.	
Luftespalter er montert i vindusrammer med innvendige filterløsning.	
3-lags isolerglass vindu fra 2022 i balkongdør.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og Rw44) med kikkhull. Fabrikasjonsår 2019.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak, utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue, målt ca. 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Ett soverom, målt ca. 0,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i blokken eller som har behov for tiltak.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkken med spiseplass:

Lyse, glattlakkerte fronter fra Reform kjøkken med skapstammer fra IKEA. Heltre eik benkeplate med nedfelt rustfri oppvaskkum og ettgreps kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin (2023) og kjøl/frys.

Aquastop er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk med sensorsløfe.

Det er ikke montert komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2017.

Innredningen fremstår som godt ivaretatt 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, fra 2017.

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i henhold godkjente byggetegninger fra Arkitektkontoret Anker og Hølaas via Oslo byfornyelse over plan 3. etasje / 2. etasje, datert 01.03.1986.

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

Ferdigattest - Borggata 12-20, Jens Bjelkes gate 59-61, datert 21.07.1989.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Brannslukningsapparat fra august 2021.
En røykvarsler, montert ny i 2025.

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

Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2017 i kjøkken samt fra byggeår og ukjent år i bad. Felles avløpsopplegg i bygget er fra byggeår.	
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 bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar. TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Plastrør er benyttet som rørføring til kjøkken og til varmtvannsbereder i bad. Kobberør er montert synlig på vegg til til sanitærutstyr i bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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
Plast vannledninger i leiligheten er fra ca 2017. Kobberrør i bad er fra byggeår (1988). Felles kaldtvannssopplegg er fra byggeår. Kaldtvanns hovedstoppekran for leiligheten fungerer som tiltenkt. Hovedstoppekranen er fra byggeår. TG-2 er satt med tanke på at vannrør i leiligheten fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av kobberrør og hovedstoppekran i leiligheten fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Sikringsskapet er plassert i fellesgang med skrusikringer fra byggeår, bortsett fra automatsikringer for kurs 8, 9 og 10 montert nye i 2017. Hovedsikringen er på 2X35 ampere skrusikringer. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten, men anbefales oppgradert til faglig standard. Delvis skjult elektrisk anlegg. Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad. Ny termostat til varmekabler er montert i 2025. 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. Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2021, dokument datert 23.04.2021. Det ble fremvist Samsvarserklæring for montering av ny termostat til varmekabler i bad i 2025, dokument datert 18.03.2025. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 utover overnevnte og alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Montert åpen i bad.	
Fundament	
Varmtvannsberederen er montert på heltre benkeplate som benkemodul rundt vaskemaskin i bad.	
Årstall	
2017	
Størrelse	
116 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Varmtvannsbereder er montert i rom med gulvsluk og er antatt i tillegg lekkasjesikret med Aquastop montert i benkeskap i kjøkken.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og i kjøkken. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger. Det er luftespalter i alle vindusrammer.	

6.11 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktnmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Badet ble oppført nytt i ca 1988 med bl.a plast gulvsluk med klemring for foliemembran. Senere er det montert fliser på gulv og antatt ny klemring på gulvsluk fra opprinnelsen, ukjent år. Sanitærutstyr i bad: Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med to overliggende lyspunkter over servant. Klosett. Badekar med frontpanel og termostat badebatteri samt dusjforheng. Opplegg vaskemaskin under heltre arbeidsbenk. Veggmontert hylleløsning fra IKEA. Hulltaking er ikke foretatt fra tilstøtende rom til dusjsone på grunn av murkonstruksjon og manglende tilgjengelighet. Det ble søkt etter fukt i en betongvegg i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold. Fliser på gulv og malt antatt våtromstapet på vegger. Stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom gulvfliser i dusjsone. Vindu er montert i våtsone. Vindusramme og vinduslister av malt trevirke, det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak. Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist dels under badekar er ca 2,0 cm, som anses som tilfredstillende. Det var vanskelig å gjøre en tilfredstillende måling av fall mot gulvsluk i dusjsone under badekar. Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 0,5 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm. Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år. Tettesjikt/membran fra byggeår har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra 1988 i henhold til levetidsbetraktning.	
Anbefalte tiltak	
Full rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran på gulv og vegger må påregnes i nær fremtid.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, laminatgulv i ett soverom, forøvrig 1-stavs parkett.	
Parkettgulv er montert nytt i 2017.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.	

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Malt våtromstapet i bad, malt tapet i ett soverom, forøvrig malte plater/mur.

Vegg mellom kjøkken og ett soverom er montert ny i 2017.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

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

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt mur i alle rom.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,38 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Oppsummering av øvrig

TG-2

Lys, glattlakkert dør til ett soverom fra 2017.

Glatt malt skyvedør mellom entre og kjøkken fra 2002.

Forøvrig, malte finerdører fra byggeår til bad og ett soverom.

TG-2 er satt med tanke på at dels malt finerdør fra byggeår til ett soverom har enkelte mindre skader i overflaten av dørblad.

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.

Skyvedørgarderobe i entre fra 2018 og i ett soverom fra 2002.

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant