

Platous gate 2E 0190 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1892

BRA: 37 m²

BRA (ny arealstandard): 37 m²

BRA-i (ny arealstandard): 37 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

Kunden/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/31401>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

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

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

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

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

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Åpent kjøkken:

Lyse, glattlakkerte fronter fra IKEA med heltre eik benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.

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

Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2010.

TG-2 er satt med tanke på at heltre benkeplate er lokalt fuktpåvirket i form av svelling, sprekkdannelse og bruksslitasje i området rundt oppvaskkum, vesentlig sprekkdannelse og slagskade i induksjons platetopp, samt at enkelte fronter/dører har behov for justeringer.

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad, fra 2010. Gulvvarme i form av varmemefolie i øvrige rom, styrt over 3 kretser. Termostat i stue er montert ny i 2025.

LED downlight belysning i vindusåpninger i stue, montert nye i 2025.

Halogen downlight belysning i entre og bad fra ca 2010. En løs lyspære i bad.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.

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, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, samt en løs downlight lyspære i bad.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Moderat sug gjennom avtrekksventil i bad.

Det er ikke avtrekksventilasjon i kjøkken tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er ikke montert luftespalter i alle vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at baderomsgulv utenfor dusjsone i stor grad er i motfall mot gulvsluk, fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall og er stedvis i noe motfall, 3 mindre slagskader i en gulvflis, og stedvis noe sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, veggklosettet er montert i en lavere høyde enn normal monteringshøyde over gulv, ett nedre hjørne av speil over servant er knust, dusjvegger tilslutter hverandre dårlig i lukket tilstand (ca 3,0 cm åpning), dørfronter til integrerte skap i vegg og servantskap er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant og avløpsrør til vaskemaskin er montert skjevstilt på vegg.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat sug gjennom avtrekksventil i badet.

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt i tilstøtende vegg mot dusjsone i soverom da vegg mellom soverom og bad er utlektet og platebelagt på soveromsside i eiers periode, forholdet medfører at det ikke blir tilgjengelighet for hulltaking inn i opprinnelig baderomsvegg på innsiden.

Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte stedvis fuktutslag i vegger i dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i vegger i dusjsone.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på riper i parkettgulv lokalt i forbindelse med at dørblad til soverom kommer i berøring med parkettgulv ved åpne/lukke funksjon.

Det ble registrert stedvis noe svikt og knirk i parkettgulv.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å justere dørblad til soveromsdør.

Øvrig: Tak

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekkdannelse mellom himlingsplater i stue/kjøkken.

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

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside, funksjonsfeil ved for liten lysåpning mellom underkant baderomsdør og dørterskel som medfører liten grad av tilluft inn i bad, at soveromsdør er noe treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme og at soveromsdør kommer i berøring med parkettgulv ved åpne/lukke funksjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Annet utstyr

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dørtelefonen ikke fungerer, ukjent årsak.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.5.2025

Rapportdato
13.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Maria Hovland**

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 borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Platous gate 2E, 0190 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	230	Bruksnr:	254	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	19	Leilighetsnr:	19	

Byggeår: **1892**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikehold. Leiligheten ble vesentlig rehabilitert i 2010 i henhold til tidligere eier.

Bygård i 4 etasjer pluss utbygget loft beliggende som indre gård. Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Platous gate. Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset/slemmet og malt teglsteinsfasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre teknet med betongtakstein. Taket ble ikke besikket på befaringdag.

Gården fremstår som normalt godt vedlikehold byggeår tatt i betraktning.

Fasaden er sist rehabilitert i 2018.

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

Det ble foretatt radonmålinger i kjeller og 1.etasje i 2021 i regi av borettslaget, i henhold til eier. Eier har ikke fått tilbakemelding fra styret på resultatet av målinger utført i leiligheten. Radontiltak er gjennomført i kjeller.

5. Arealinformasjon

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

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

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

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	37	37	0	Entre, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom.	
Totalt m²	37	37	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	37	37	0	0	0
Kjeller	0	0	0	0	0
Totalt m²	37	37	0	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	6	0	6
Totalt m²	6	0	6

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod med ca 5,7 m2 gulvareal målt under lav takhøyde. Kjellerboden er ikke målverdig i henhold til NS3940´s bestemmelser for takhøyde.

Felles vaskerom i oppgang E.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 2004.	
Det er ikke montert luftespalte i vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB35), montert ny i 2020.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør mot fellesareal er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ett vindusgrep/lukker i soverom er noe slarkete. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Åpent kjøkken: Lyse, glattlakkerte fronter fra IKEA med heltre eik benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Integrert komfyr (2023) med induksjons platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Komfyrvakt er ikke montert. Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2010. TG-2 er satt med tanke på at heltre benkeplate er lokalt fuktpåvirket i form av svelling, sprekkdannelse og bruksslitasje i området rundt oppvaskkum, vesentlig sprekkdannelse og slagskade i induksjons platetopp, samt at enkelte fronter/dører har behov for justeringer. Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det anbefales å montere komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr, fra ca 2019.	
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens planløsning er i henhold til godkjente byggetegninger, datert 30.03.1993 utført av arkitekt H. Thorsen. Platous gate 2D-E. Rehabilitering 30 årsstandard (bakbygning), bortsett fra at kjøkkeninnredning er flyttet til del av stue i senere tid og inntegnet kjøkken og soverom er ombygget til dagens 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
Bygningsanmeldelse - Våningshus, attestert 28.05. 1892. Ferdigattest - Platous gate 2B, bakbygning. Arbeidets art: Bakbygning - Utbedring til 30-års standard. Datert 03.05.1994. Ferdigattest - Loftsutbygging - Platous gate 2 B-E, datert 03.08.2012.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat fra mars 2019. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i gården.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2010 i kjøkken og bad. Felles avløpsopplegg i gården er fra antatt ca 1993.	
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
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
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 borettslaget sitt ansvar.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Plast vannledninger er hovedsaklig benyttet som skjult rørføring i leiligheten. Noe krom kobberrør er benyttet i servantskap i bad.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannledninger i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2010. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg i gården er fra antatt ca 1993. Felles varmtvannsberedere i kjeller, 3 x 281 liter, fra 2023.	
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?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Bad og kjøkken er oppført med en åpen samlestock for vannopplegg i vegg bak servantskap i bad med hovedstoppekraner. Hovedstoppekranene fungerte som tiltenkt ved benyttelse av unbrakonøkkel som kranoverdel. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved leilighetens inntak. Resterende fellesopplegg er borettslaget sitt ansvar.	

6.7 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 trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten, men anbefales å oppgradere til faglig standard.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i 2023, i henhold til eier.. Forøvrig er det elektriske anlegget i leiligheten i vesentlig grad antatt montert nytt i 2010.	
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

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad, fra 2010. Gulvvarme i form av varmefolie i øvrige rom, styrt over 3 kretser.

Termostat i stue er montert ny i 2025.

LED downlight belysning i vindusåpninger i stue, montert nye i 2025.

Halogen downlight belysning i entre og bad fra ca 2010. En løs lyspære i bad.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

TG-2 er satt med tanke på at at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, samt en løs downlight lyspære i bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
------------------	----------------------

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Moderat sug gjennom avtrekksventil i bad.

Det er ikke avtrekksventilasjon i kjøkken tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er ikke 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 utbedre overnevnte forhold.

6.9 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble rehabilitert i privat regi 2010 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

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

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at baderomsgulv utenfor dusjsone i stor grad er i motfall mot gulvsluk, fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall og er stedvis i noe motfall, 3 mindre slagskader i en gulvflis, og stedvis noe sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Heldekkende porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil over servant. To integrerte skap i vegg. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, veggklosettet er montert i en lavere høyde enn normal monteringshøyde over gulv, ett nedre hjørne av speil over servant er knust, dusjvegger tilslutter hverandre dårlig i lukket tilstand (ca 3,0 cm åpning), dørfronter til integrerte skap i vegg og servantskap er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant og avløpsrør til vaskemaskin er montert skjevstilt på vegg.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig oppdriftsventilasjon.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat sug gjennom avtrekksventil i badet. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt**TG-2**

Hulltaking er ikke foretatt i tilstøtende vegg mot dusjsone i soverom da vegg mellom soverom og bad er utlektet og platebelagt på soveromsside i eiers periode, forholdet medfører at det ikke blir tilgjengelighet for hulltaking inn i opprinnelig baderomsvegg på innsiden.

Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte stedvis fuktutslag i vegger i dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i vegger i dusjsone.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

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

6.10 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, for øvrig 3-stavs eikeparkett.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på riper i parkettgulv lokalt i forbindelse med at dørbblad til soverom kommer i berøring med parkettgulv ved åpne/lukke funksjon.

Det ble registrert stedvis noe svikt og knirk i parkettgulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å justere dørbblad til soveromsdør.

6.11 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, for øvrig malte plater.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.12 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i alle rom.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,70 m.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekkdannelser mellom himlingsplater i stue/kjøkken.

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

6.13 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører med inntrukket midtfelt til bad og soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside, funksjonsfeil ved for liten lysåpning mellom underkant baderomsdør og dørterskel som medfører liten grad av tilluft inn i bad, at soveromsdør er noe treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme og at soveromsdør kommer i berøring med parkettgulv ved åpne/lukke funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.14 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner, fungerte ikke på befaringsdag. Forholdet er et problem i borettslaget i henhold til eier.

Fastmonterte garderobeskap mot en vegg i soverom.

Integrert hylleløsning i stue.

Integrert Samsung 52" TV i vegg i stue, 3 integrerte høytalere i vegg og to større høytalere montert på vegg i stue. TV- og lydanlegget ble ikke funksjonstestet på befaringsdag, men eier opplyser at anlegget fungerer.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dørtelefonen ikke fungerer, ukjent årsak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Stue

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom: Wc-rom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant