

Jess Carlsens gate 2

0183 Oslo

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2004

BRA: 91 m²

BRA (ny arealstandard): 95 m²

BRA-i (ny arealstandard): 91 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

15

TG-2

12

TG-3

0

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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37187>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

- Balkong, terrasse, platting: Balkong
- Kjøkken: Utleiedel:
 - Avtrekk
- Vannledninger
- Elektrisk
- Våtrom: Bad 1 i hoveddel:
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Overflater
 - Sanitærutstyr
- Våtrom: Bad 2 i utleiedel:
 - Sanitærutstyr
 - Overflater
 - Membran, tettesjikt og sluk
- Øvrig: Gulv
- Øvrig: Innerdører

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.10.2025

Rapportdato
25.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: Marius Frøvig Schneider

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygnings sakkyndig

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

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no


TAKSTHUSET
TAKSTING



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets 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 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: Jess Carlsens gate 2, 0183 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 208 Bruksnr: 939 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: 9 Leilighetsnr: 3001

Byggeår: 2004
Bolitgype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighetens innvendig bygningsmessige standard er i stor grad fra byggeår, bortsett fra kjøkken og fremstår som normalt godt vedlikeholdt i henhold til alder.

Lavblokk i 5 etasjer pluss garasjeanlegg i kjeller beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via låst port mot gate, gårdstun, trappeoppgang/heis og fellesgang fra Jess Carlsens gate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Utvendig kledning av malt sprøytebetong. Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besikket på befaringdag.

Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

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	91	88	3	Hoveddel: Entre, gang, bad 1, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, soverom og arbeidsrom. Utleiedel: Oppholdsrom med åpen kjøkkenløsning og utgang til entre, bad 2.	Bod.
Totalt m²	91	88	3		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	91	91	0	0	9
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	95	91	4	0	9

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 3,6 m², merket 141.

Felles sykkelrom (3 stk) og takterrasse med selskapslokale, toalett og kjøkken i borettslaget.

Innvendig areal i utleiedel av leiligheten er målt til ca 17,7 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sydvestvendt, overbygget balkong på ca 8,6 m2 med utelys. Balkongen er oppført i betongkonstruksjon. Integrert avrenning fra betonggulv. Behandlet stål spilerekkverk med overliggende håndløper i lakkert trevirke. En sidevegg som rekkverk er oppført i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverkshøyden er målt til ca 110 cm. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng. TG-2 er satt med tanke på at lysåpning mellom topp spilerekkverk og underkant håndløper i trevirke er på ca 14 cm som ikke er i henhold til krav om lysåpning på mer enn 10 cm i henhold til fallsikring. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ett 2-lags isolerglassvindu fra 2010 i soverom, forøvrig 2-lags isolerglassvindu fra 2004. 2-lags isolerglassvindu fra 2004 i balkongdør i stue. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB40) med kikkhull, fra byggeår. Dørblad er malt på dørens innside. Dør mellom entre/hoveddel og entre/utleiedel er brann- og lydklassifisert (B30 og dB40), fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
For årstall se overliggende punkt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmar, 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
Etasjeskiller av prefabrikkerte betongelementer.	
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 i gulv ble det i: Oppholdsrom i utleiedel, målt ca 0,9 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 bygget eller som har behov for tiltak.	

6.4 Kjøkken: Hoveddel

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
<p>Åpent kjøkken med spiseplass: Beige, glatte, folierte fronter samt eikefiner rillefronter fra Kvik kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Sprutplate er monter på vegg over del av benk.</p> <p>Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk med sensorsløfe. Komfyrvakt er ikke montert.</p> <p>Kjøkkenet ble delvis ombygget og kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2024. Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt.</p> <p>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</p>	

Avtrekk

Type avtrekk Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr, type Røros Hetta fra 2024.

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

6.5 Kjøkken: Utleiedel

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

Åpent kjøkken:

Lyse, glatte, folierte fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Frittstående komfyr med induksjons platetopp og kjøleskap under benk. Det er ikke montert komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2020.

Innredningen fremstår som normalt 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.

Oppsummering av avtrekk

TG-2

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom ventilatoren. Avtrekksrør fra ventilatoren er ikke montert.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Plantegninger fra opprinnelsen er «Ikke tilgjengelige på internett» i Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
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 - Hausmannsgate 39 (nå Jess Carlsens gate 2 m.f.). Tiltaksart: Oppføring, datert 10.11.2008.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat innkjøpt nytt i 2025. Felles brannvarslingsanlegg med 2 sensorer i leiligheten samt i fellesareal. En røykvarsler i utleiedel fra ukjent år.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles antatt plast avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår, bortsett fra i benkeskap i kjøkken i utleiedel fra 2020 og fra 2024 i benkeskap i kjøkken hoveddel. Felles avløpsopplegg 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?	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.

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannrør i leiligheten er fra byggeår. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
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-2
<p>Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten. Begge bad og kjøkken er oppført med ett rør-i-rør system for vannopplegg med lukket fordelingssskap i himling i begge bad med stoppekraner på kaldt- og varmtvanninntak, adkomst via inspeksjonsluke. Stoppekraner i begge fordelingssskap fungerer som tiltenkt.</p> <p>Hovedstoppekraner til leiligheten er montert på kaldt- og varmtvannsinntak synlig på vegg i bod, det er i tillegg montert vannmåler på varmtvannsinntak. Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt.</p> <p>Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at varmtvanns samlestock for vannopplegg i fordelingssskap i bad 2 ikke er tilfredstillende klamret/festet og henger løst, funksjonsfeil ved manglende avrenningsspalte i inspeksjonsluke til fordelingssskap i himling i begge bad, samt funksjonsfeil ved manglende tettemuffer mellom trykkør og utenpåliggende varerør i benkeskap i begge kjøkken og på vanninntak i innvendig bod, forholdet medfører at vann fra eventuelle lekkasjer på indre trykkør renner ut i begge benkeskap eller i bod via varerøret i steden for å bli ført ut i fordelingssskap og videre ut i bad.</p> <p>Forøvrig ble det ikke registrert avvik.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å klamre/feste varmtvanns samlestock for vannopplegg i fordelingskap i bad 2, samt og montere tettemuffer på overnevnte nødvendige steder for at intensjonen til rør-i-rør systemet for vannopplegg i leiligheten skal fungere.

6.9 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten da automatsikringer på kurs 11 og 12 er montert nye i senere tid, og at kursfortegnelsen ikke er oppdatert i ettertid.

Varmekabler i begge bad fra 2004.
Halogen downlight belysning i begge bad fra 2004 og LED downlight belysning i gang fra 2024.

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 gjennom Elvia i 2025, det ble registrert 2 avvik i kjøkken som på befaringdag ikke var utbedret. Dokument datert 22.05.2025.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i kjøkken i 2024, dokument datert 12.04.2024.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte, at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten hva gjelder kurs 11 og 12, og to avvik på elektrisk anlegg i kjøkken som ikke er utbedret etter kontroll gjennom Elvia i april 2024.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre registrerte avvik i kjøkken.

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg

Radiatorer

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

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

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg. Radiatorene og radiatorrør fra byggeår.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent for eier.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom samt avtrekk i begge bad. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i begge bad. Det er ikke avtrekk tilknyttet ventilasjonsanlegg i kjøkken/utleiedel. Avtrekkskanal er plagget ut av vegg. Det er ikke montert tilluft/avtrekk i entre.	

6.12 Våtrom: Bad 1 i hoveddel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet ble oppført som et prefabrikkert modulbad i 2004.	
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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,9 cm som anses som tilfredsstillende.

Fall til gulvsluk i dusjsone fungerer og tilfredsstiller krav til 1:50 fall. Mindre lokale felt av gulv i dusjsone er i tilnærmet vater.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 1,3 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på stedvis noe rissdannelse i fugemasse mellom gulv- og veggfliser i dusjsone, stedvis svertesoppdannelse i fugemasse mellom fliser i dusjsone, og stedvis bompuss under gulvfliser i dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å rense fugemasse i dusjsone.

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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Klemring og tettesjikt/membran var delvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran på vegger og gulv må påregnes på noe sikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Heldekkende servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Integrert speil i vegg med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri, montert i badebatteri høyde. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

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 stedvis sprekkdannelse og krakeleringer i overflaten av veggklosett, funksjonsfeil ved at dusjvegger tilslutter hverandre noe dårlig i lukket tilstand, og at det ikke er etablert dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner og at det ikke er fremlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

God avtrekksfunksjon gjennom avtrekksventil i himling i bad.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

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

Oppsummering av fukt

TG-1

Hulltaking er ikke foretatt da badet er oppført som en prefabrikkert baderomsmodul. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Dokumentasjon på oppføring av badet i 2004 er ikke fremvist.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet ble oppført som som et prefabrikkert modulbad i 2004.	
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

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,1 cm.

Fall til gulvsluk i dusjsone fungerer og tilfredsstillende krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 1,3 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på stedvis noe rissdannelse i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Klemring og tettesjikt/membran var delvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran på vegger og gulv må påregnes på noe sikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Integrrert speil i vegg med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at servantskap er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant, stedvis krakeleringer i overflaten av porselensservant, funksjonsfeil ved at dusjvegger tilslutter hverandre dårlig i lukket tilstand, og at det ikke er etablert drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og at det ikke er fremlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

God avtrekksfunksjon gjennom avtrekksventil i himling i bad.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er oppført som en prefabrikkert baderomsmodul. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Dokumentasjon på oppføring av badet i 2004 er ikke fremvist.

6.14 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i begge bad, forøvrig 3-stavs eikeparkett.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er generelt preget av aldring og stedvis bruksslitasje.

6.15 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i begge bad, malte plater/mur i entre og i utleiedel, forøvrig malte plater.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble registrert hull i veggplate over vindu i stue.
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.16 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Lakkerte stål himlingsplater i begge bad, malte plater i entre og gang, malte plater/mur i åpent kjøkken og i utleiedel, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,49 m.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Malingavflassing lokalt i tak i utleiedel.
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.17 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattmalte dører fra byggeår, som skyvedør til bod.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på lokal slagskade/hull i baderomsdør i utleiedel på baderomsside og at to dører i hoveddel har skruehull i dørbled etter tidligere dørgrep.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

6.18 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde i entre.
Dørtelefon med åpner i utleiedel.
Skyvedørgarderobe i ett soverom fra 2020.
Elfa veggmontert hylleløsning i bod.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.19 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder