

Jess Carlsens gate 12 0183 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2004

BRA: 49 m²

BRA (ny arealstandard): 52 m²

BRA-i (ny arealstandard): 49 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/36831>

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

Balkong, terrasse, platting: Balkong

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til ca 110 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm for balkonger mer enn 10 m over terreng, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevet.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav, samt lysåpning mellom topp spilerekkverk og underkant håndløper i trevirke 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.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble registrert luftblærer i hjørner av ett vindusglass i stue, forholdet er å anse som kun et visuelt problem.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at indre vindussjikt i soverom er vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i vindusramme.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Vannledninger

Oppsummering

Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten.

Bad og kjøkken er oppført med ett rør-i-rør system for vannopplegg med lukket fordelingsskap i himling i bad med hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvanninntak, adkomst via inspeksjonsluke.

Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.

Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved manglende avrenningsspalte i inspeksjonsluke til fordelingsskap i himling i bad.

Forøvrig ble det ikke registrert avvik.

Oppsummering

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Varmekabler i bad.

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 fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten og at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Vannbåren varme

Oppsummering

Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår i stue og soverom.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at det ikke oppnås varme i radiator i stue i henhold til eier.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at overnevnte forhold ved at radiator i stue ikke fungerer ettersees/utbedres av autorisert rørlegger.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket dusjsone er ca 2,0 cm som anses som tilfredsstillende.

Fall til gulvsluk i nedsenket (ca 1,1 cm) dusjsone fungerer og tilfredsstillende i vesentlig grad krav til 1:100 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 sprekk/rissdannelse i fugemasse mellom gulv- og veggfliser i dusjsone, stedvis svertesoppdannelser i fugemasse i nedsenket dusjsone, og stedvis bompuss under gulvfliser.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at servantskap er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant, krakeleringer i overflaten av porselensservant, stedvis sprekke-dannelser i veggklosett, samt funksjonsfeil ved at dusjvegger kommer i konflikt med gulvfliser ved åpne/lukke funksjon, at det ikke er etablert dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner og at det ikke er fremlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er generelt preget av bruksslitasje, samt vesentlig fargenyanser lokalt på parkettgulv i bod på grunn av antatt påført væske, ukjent type.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

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

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.10.2025

Rapportdato
15.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: Nicolai Rytter Axelsen

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

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no



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 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 12, 0183 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	208	Bruksnr:	938	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	53	Leilighetsnr:	7004	
Byggeår:	2004					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighetens innvendig bygningsmessige standard er i stor grad fra byggeår og stedvis preget av aldring og bruksslitasje.

Blokk i 7 etasjer pluss garasjeanlegg i kjeller beliggende til offentlig gate.

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

Kommunalt vann og avløp.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller med leiligheten, plass nummer 9 med separat ladepunkt for el-bil. Biloppstillingsplassen er en del av Fredensborg garasjesameiet.

Biloppstillingsplassen har en bredde mellom betongvegg på hver side på ca 2,70 m og dybde på ca 5,55 m.

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

Utvendig kledning av teglstein, fasadeplater og pusset og malt sprøytebetong. flatt tak med innvendig taknedløp, teknet med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget 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
7. etasje	49	47	2	Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue med utgang balkong, soverom.	Bod.
Totalt m²	49	47	2		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
7. etasje	49	49	0	0	3
Kjeller	3	0	3	0	0
Totalt m²	52	49	3	0	3

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 3,4 m2.

Felles sykkelrom og takterrasse med selskapslokale, toalett og kjøkken.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sydøstvendt balkong på ca 3,0 m2. 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 tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Rekkverkshøyden er målt til ca 110 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm for balkonger mer enn 10 m over terreng, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevet. TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav, samt lysåpning mellom topp spilerekkverk og underkant håndløper i trevirke 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 2004 i stue. Forøvrig, doble vinduer fra 2004 med 2+1 lags glass. 2-lags isolerglassvindu fra 2022 i balkongdør i stue. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB40) med kikkhull, 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 karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det ble registrert luftblærer i hjørner av ett vindusglass i stue, forholdet er å anse som kun et visuelt problem. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at indre vindussjikt i soverom er vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i vindusramme.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

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: Stue, målt ca 1,0 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

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 Norema kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrepss kjøkkenbatteri.

Frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys (2023).

Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført i 2004.

Stedvis enkelte overflate skader i laminat benkeplate, forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

Det var vanskelig å gjøre en tilfredsstillende besiktigelse av benkeplate på grunn av omfattende med gjenstander/løsøre.

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

Mekanisk

Ventilator over komfyr, type Røros Hetta fra 2022 med av/på spjeld.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

Høyde mellom platetopp og underkant ventilator er målt til ca 43 cm, som er lavere enn anbefalt høyde med tanke på brannsikkerhet. Det anbefales å utbedre forholdet.

6.5 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 12 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 fra januar 2023.
Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal.

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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
----------------	------------------

Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.
Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
--	-----

Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår.
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.

6.7 Vannledninger

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
Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten. Bad og kjøkken er oppført med ett rør-i-rør system for vannopplegg med lukket fordelingsskap i himling i bad med hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvanninntak, adkomst via inspeksjonsluke. Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved manglende avrenningsspalte i inspeksjonsluke til fordelingsskap i himling i bad. Forøvrig ble det ikke registrert avvik.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår.	
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
Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten. Varmekabler i bad. 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten og at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.9 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-2
Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg. Radiatorer og radiatorrør fra byggeår i stue og soverom. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at det ikke oppnås varme i radiator i stue i henhold til eier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at overnevnte forhold ved at radiator i stue ikke fungerer ettersees/utbedres av autorisert rørlegger.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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 bad. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i bad. Det er ikke montert tilluft/avtrekk i entre.	

6.11 Våtrom

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?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-2**

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket dusjsone er ca 2,0 cm som anses som tilfredsstillende.

Fall til gulvsluk i nedsenket (ca 1,1 cm) dusjsone fungerer og tilfredsstillende i vesentlig grad krav til 1:100 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 sprekk/rissdannelse i fugemasse mellom gulv- og veggfliser i dusjsone, stedvis svertesoppdannelser i fugemasse i nedsenket dusjsone, og stedvis bompuss under gulvfliser.

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. Integrert speil i vegg med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri (2022). Opplegg vaskemaskin. Elektrisk håndkjetørker montert på vegg.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterne til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sistene?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at servantskap er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant, krakeleringer i overflaten av porselensservant, stedvis sprekkdannelse i veggklosett, samt funksjonsfeil ved at dusjvegger kommer i konflikt med gulvfliser ved åpne/lukke funksjon, at det ikke er etablert dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og at det ikke er fremlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventilerings

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.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig 3-stavs eikeparkett.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er generelt preget av bruksslitasje, samt vesentlig fargenyanser lokalt på parkettgulv i bod på grunn av antatt påført væske, ukjent type.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malte plater/mur i bod, forøvrig malte plater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Lakkerte stål himlingsplater i bad, malte plater i entre, forøvrig malte betongelementer.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,50 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-2

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

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde. Videobilde fungerer ikke.

To garderober i soverom.

Utvendige, manuellstyrte stålpersienner foran alle vinduer og balkongdør, montert i 2006.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant