

Bølerskrenten 26

0691 Oslo

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1955

BRA: 55 m²

BRA (ny arealstandard): 61 m²

BRA-i (ny arealstandard): 55 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/revirenten 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/30301>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering

Badet ble oppført i 1955 med bl.a støpejerns gulvsluk som fortsatt er benyttet.

Linoleumsbelegg på gulv, fliser og malt mur på vegger.

Linoleumsbelegg på gulv er ikke tett eller vannbestandig rundt gulvsluk. Underliggende tettesjikt på gulv under linoleumsbelegg var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte rundt gulvsluk.

Sanitærutstyr i bad:

Eldre porselensservant med ettgreps servantbatteri montert på bærefjern. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Klosett. Badekar med frontpanel og avløp til gulvsluk. Eldre termostat badebatteri.

Glippe mellom veggfliser og platealbuer til badebatteri.

Dels defekt servantventil i servant.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon.

Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold bak veggfliser.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvbelegg ved døråpning til topp slukrist i front av badekar er ca 2,0 cm.

Fall mot gulvsluk i dusjsone under badekar var ikke mulig å måle på en tilfredstillende måte.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 7,5 cm.

Støpejerns gulvsluk fra byggeår med provisorisk plast stakeplugg.

Eventuelt klemring til gulvsluk og tettesjikt rundt slukbrønnen var ikke mulig å besiktige på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt fra byggeår har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra 1955 i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid/umiddelbart.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1985 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, samt at enkelte vindusrammer er preget av malingavflassing og stedvis noe sprekkdannelse i trevirke.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1985 bør påregnes i nær fremtid.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslagets sitt ansvar.

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

Anbefalte tiltak

Utskiftning av avløpsrør i leiligheten fra byggeår må påregnes i nær fremtid.

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekraner for kjøkken er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken. Stoppekranene fungerer som tiltenkt. Det er kun montert separate stoppekraner til servantbatteri og klosett i bad. Det ble ikke registrert separate stoppekraner til dusjbatteri.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved manglende avstengningsmulighet på vanninntak til dusjbatteri og til enkelte rørføringer i leiligheten som medfører at felles oppleggskraner i kjeller må benyttes ved behov for kortere avstengning av vann i bad, samt at vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Elektrisk

Oppsummering

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 på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, dels defekt deksel til en stikkontakt i stue, samt alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår.

Anbefalte tiltak

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

Vannbåren varme

Oppsummering

Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år. TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes i nær fremtid.

Ventilasjon

Oppsummering

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og klaffventil i kjøkken.

Tilluftsventil gjennom yttervegger i ett soverom.

Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer, bortsett fra i en vindusramme over balkongdør.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten, samt manglende tilluftsventil gjennom yttervegg i ett soverom og stue.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under gulvfliser i entre, samt at laminat gulv er stedvis fuktpåvirket i form av svelling ved at skjøter har løftet seg noe.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.4.2025

Rapportdato
23.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kristine Nerbye**

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: **Bølerskrenten 26, 0691 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	163	Bruksnr:	16	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	72	Leilighetsnr:	210	
Byggeår:	1955					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er i stor grad preget av en eldre utidsmessig standard.

Lavblokk i 4 etasjer beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via trappeoppgang fra Bølerskrenten.

Kommunalt vann og avløp.

Biloppstillingsplasser i borettslaget fordeles etter søknadsordning. Forøvrig parkering i gater etter gjeldene bestemmelser.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon forblendet med teglstein. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Saltakkonstruksjon, tekket med antatt takpapp. Taket er ikke besiktiget på befaringssdag.

Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt, byggeår tatt i betraktning.

Fasaden er rehabilitert/etterisolert i senere tid, ukjent år.

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	55	55	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue med utgang balkong, 2 soverom.	
Totalt m²	55	55	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	55	55	0	0	7
Kjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	61	55	6	0	7

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 5,8 m2 og ett skap i tidligere kjølerom i kjeller (skapet måles ikke).

Felles sykkelrom og vaskeri i borettslaget.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sydvendt, overbygget balkong på ca 7,2 m2. Betonggulv med overliggende kunstgress. Det er antatt avrenningsrør i gulv. Rekkverk oppført i behandlet stålkonstruksjon med utfyllende plater. Skyvevinduer som leegger på begge kortsiden. Utelys på balkongen fungerer ikke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført ny i senere tid, ukjent år. Kunstgress på gulv er montert i senere tid.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Høyde på rekkverk er målt til ca 104 cm. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng. Betonggulv var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av overliggende kunstgress. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
2-lags isolerglassvindu fra 1985 over balkongdør. Forøvrig 3-lags isolerglassvinduer fra 1985.
Det er ikke etablert luftespalte i vindusrammer, bortsett fra i en vindusramme over balkongdør.
2-lags isolerglassvindu fra 1985 i balkongdør.
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkehull.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1985 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, samt at enkelte vindusrammer er preget av malingavflassing og stedvis noe sprekkdannelse i trevirke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1985 bør påregnes i nær fremtid.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det ikke registrert nevneverdige forhold.	

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

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2012, i henhold til eier.

Lyse, lakkerte, lettprofilerte fronter samt en Vitrine front fra HTH kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Mosaikkfliser er montert på vegg over deler av benk.

Integrert komfyr med keramisk platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frys.

Stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap i kjøkken. Aquastopp er montert på varmtvannsinntak i benkeskap.

Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptomer på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

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

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr, fra ca 2012.

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

Undersiden av ventilatoren er montert ca 46 cm over platetopp, dette er lavere enn anbefalt minimumshøyde.

Det anbefales å utbedre forholdet.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra opprinnelsen, bortsett fra at ett soverom er oppført i del av stue fra opprinnelsen ved oppføring av en lettvegg i 2019.

Bruksendringen av leiligheten fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig hos kommunen.

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 - Bølerskrenten 22-26 (Blokk 16). Arkivkort. Datert 07.02.1959.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Brannslukkingsapparat fra juni 2018.
To røykvarslere fra senere tid, ukjent år.

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

6.6 Avløpsrør

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

Plast avløpsrør i kjøkken og kobber avløpsrør i bad er benyttet i leiligheten.
Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.

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

Synlige avløpsrør i leiligheten er dels montert nye i forbindelse med kjøkken i ca 2012, fra byggeår i bad.
Felles avløpsopplegg fra byggeår.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsopplegg er borettslagets sitt ansvar.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av avløpsrør i leiligheten fra byggeår må påregnes i nær fremtid.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Det er montert synlige kobberrør på vegg til tappesteder i badet og i benkeskap i kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i bad fra byggeår og fra senere tid i kjøkken, ukjent år. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Stoppekraner for kjøkken er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken. Stoppekranene fungerer som tiltenkt. Det er kun montert separate stoppekraner til servantbatteri og klosett i bad. Det ble ikke registrert separate stoppekraner til dusjbatteri. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved manglende avstengningsmulighet på vanninntak til dusjbatteri og til enkelte rørføringer i leiligheten som medfører at felles oppleggskraner i kjeller må benyttes ved behov for kortere avstengning av vann i bad, samt at vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.8 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.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år. Det elektriske anlegget i kjøkken i forbindelse med kjøkkeninnredningen er i vesentlig grad montert nytt i ca 2012.	
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
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 på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, dels defekt deksel til en stikkontakt i stue, samt alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Sentralvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Radiatorer og radiatorrør fra byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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**

Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år.
TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes i nær fremtid.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og klaffventil i kjøkken.
Tilluftsventil gjennom yttervegger i ett soverom.
Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer, bortsett fra i en vindusramme over balkongdør.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten, samt manglende tilluftsventil gjennom yttervegg i ett soverom og stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.11 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Badet ble oppført i 1955 med bl.a støpejerns gulvsluk som fortsatt er benyttet.

Linoleumsbelegg på gulv, fliser og malt mur på vegger.

Linoleumsbelegg på gulv er ikke tett eller vannbestandig rundt gulvsluk. Underliggende tettesjikt på gulv under linoleumsbelegg var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte rundt gulvsluk.

Sanitærutstyr i bad:

Eldre porselensservant med ettgreps servantbatteri montert på bærejern. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Klosett. Badekar med frontpanel og avløp til gulvsluk. Eldre termostat badebatteri.

Glippe mellom veggfliser og platealbuer til badebatteri.

Dels defekt servantventil i servant.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon.

Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold bak veggfliser.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvbelegg ved døråpning til topp slukrist i front av badekar er ca 2,0 cm.

Fall mot gulvsluk i dusjsone under badekar var ikke mulig å måle på en tilfredstillende måte.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 7,5 cm.

Støpejerns gulvsluk fra byggeår med provisorisk plast stakeplugg.

Eventuelt klemring til gulvsluk og tettesjikt rundt slukbrønnen var ikke mulig å besiktige på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt fra byggeår har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra 1955 i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid/umiddelbart.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Linoleum i bad, fliser i entre, laminatplater i åpent kjøkken, forøvrig laminat.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under gulvfliser i entre, samt at laminat gulv er stedvis fuktpåvirket i form av svelling ved at skjøter har løftet seg noe.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser og malt mur i bad, malt tapet i entre, malt mur i åpent kjøkken, malt tekstiltapet i ett soverom, forøvrig malt tekstiltapet/plater.

Lettvegg mellom stue og ett soverom ble i sin helhet oppført ny i 2019.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt mur i alle rom.

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

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lys, glattlakkert dør til ett soverom fra 2019.

Lyse, glattmalte dører til bad og ett soverom fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Dører fra byggeår til bad og ett soverom er preget av aldring og bruksslitasje.
Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.

Integrert garderobeskap i entre og ett soverom fra byggeår.

Ett frittstående garderobeskap i entre.

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