

Smedgata 32

0651 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1962

BRA: 34 m²

BRA (ny arealstandard): 36 m²

BRA-i (ny arealstandard): 34 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/37157>

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

- Vinduer og dører

Bygningsdeler med TG2

- Balkong, terrasse, platting
- Vannledninger
- Elektrisk
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Våtrom:
 - Overflater
 - Sanitærutstyr
 - Ventilasjon
- Øvrig: Gulv

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.10.2025

Rapportdato
5.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Beate Hoel**

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, 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: **Smedgata 32, 0651 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	230	Bruksnr:	311	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	167	Leilighetsnr:	4037	

Byggeår: **1962**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 4 etasjer pluss garasjeanlegg i kjeller beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via internvei/gårdstun, trappeoppgang og fellesgang fra Smedgata.

Kommunalt vann og avløp.

Garasjeanlegg i kjeller med mulighet for leie av biloppstillingsplass. Forøvrig 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 fasade av pusset og malt mur, teglstein samt malt- og beiset trepanel. flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Blokken fremstår som godt vedlikeholdt, byggeår tatt i betraktning.

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
4. etasje	34	34	0	Entre, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning, lukket sovealkove med utgang balkong.	
Totalt m²	34	34	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	36	34	2	0	4
Totalt m²	36	34	2	0	4

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod i 4. etasje på ca 1,7 m2, merket 437, med adkomst fra fellesareal.

Felles sykkelrom, vaskeri og hobbyrom i borettslaget.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydvestvendt, overbygget balkong på ca 4,0 m2. Støpt gulv med integrert avrenning fra gulv. Rekkverk oppført i malt murverk med overliggende metallbeslag. Rømningsluke er etablert i gulv under overliggende oppforet tregulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkonger er antatt rehabilitert i regi av borettslaget i senere tid, ukjent år. Tregulv er montert i senere tid, ukjent år.	
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 befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til ca 90 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 120 cm over 10 m fra terrengnivå. Det ble registrert enkelte mindre sprekk/rissdannelser i en murvegg på balkong. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av betonggulv under oppforet tregulv. TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav, samt at metallbeslag montert på overflaten av rekkverk ikke er festet tilfredstillende.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å feste metallbeslag bedre til rekkverk.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra ca 1989.	
Det er montert luftespalte i alle vindusrammer.	
Balkongdør med 2 lags enkelt glass fra byggeår.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør mot fellesareal er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
TG-3 er satt med tanke på alder på balkongdør i lukket sovealkove med 1 + 1 lags glass fra byggeår hvor indre sjikt av glassfelt i nedre havdel er knust og fjernet, funksjonsfeil ved at balkongdøren er vanskelig/ikke mulig og lukke tilfredstillende, slarkete dørgrep, samt vesentlig trekk mellom dørblad og døramme som medfører vesentlig energitap. TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1989 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. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Underliggende utbedringskostnader er satt med tanke på TG-3 forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1989 bør påregnes i nær fremtid. Det anbefales å montere ny balkongdør.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Stue, målt ca. 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Det ble ikke registrert forhold i leiligheten utover setningsforhold i bygget som tyder på svekkelser i konstruksjonen eller 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, høyglans fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskum samt ettgrepss kjøkkenbatteri. I tillegg ett frittstående høyskap med lyse, glatte, folierte fronter fra IKEA. Høyskapet er skjevt og ustabilt montert.

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

Komfyrvakt er etablert.

Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2009.

Store deler av laminat endelist på benkeplate mot komfyr er manglende. Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr fra 2009.

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i henhold til opprinnelige godkjente byggetegninger utført av Arkitekt Sofus Hougen, datert 24.01.1962, bortsett fra at kjøkkeninnredningen er flyttet til del av stue og opprinnelig kjøkken er ombygget til lukket sovealkove.

Det ble ikke fremvist godkjenning fra styret i borettslaget på bruksendringen i leiligheten ved flytting av kjøkken.

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 - Smedgata 32. Arbeidets art: Nybygg. Datert 02.02.1970.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat fra mai 2016. En røykvarslere fra 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 er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige synlige avløpsrør i bad fra 2016, ukjent når kjøkkeninnredningen er flyttet til del av stue. 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?	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. Levetidsbetraktning for felles støpejerns avløpsopplegg er 60-80 år.

Avløpsopplegg i leiligheten til oppvaskkum i kjøkken er et 50 mm plast avløpsrør, ført synlig opp av gulv i dagens sovealkove og montert med ukjent fall, horisontalt synlig mot 3 vegger med flere 90 graders retningsforandringer, før avløpet er ført gjennom vegg til stue og inn i benkeskap i kjøkken. Med tanke på lengre liggende rørføring (ca 3,0 m) opplyser eier at det ikke har vært unormale problemer med tett avløp fra oppvaskkum i hennes eier periode.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Plast vannledninger som skjult rørføring i bad. Synlige kobberrør til kjøkken montert på vegg i sovealkove og i benkeskap i kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2016 i bad, ukjent år til kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekranner til leiligheten er montert i lukket fordelingsskap i vegg i bad, adkomst via inspeksjonsluke. Hovedstoppekranner fungerer som tiltenkt. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår. TG-2 er satt med tanke på at vannrør montert på vegg i sovealkove har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	

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?	Ja
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i regi av borettslaget i senere tid, ukjent år. Det elektriske anlegget i bad er montert nytt i 2016.	
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?	Ja
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
Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Sikringsskapet er plassert i tavlerom i fellesgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 25 ampere. Kursfortegnelsen i tavlerom stemmer med virkeligheten. Det elektriske anlegget i tavlerom (sikringsskapet) er montert nytt i regi av borettslaget i senere tid, ukjent år. Varmekabler i bad fra 2016. Downlight belysning i bad fra 2016. 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 ble fremvist Samsvarserklæring på enkelte elektriske arbeider utført i kjøkken i 2017, dokument datert 01.02.2017. TG-2 er satt med tanke på at det elektriske anlegget i leiligheten ikke er kontrollert de siste 5 år, manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 utover overnevnte og at strømledning til stikkontakt i sovealkove stedvis ikke er montert/festet i henhold til forventet faglig standard.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Radiatorer og radiatorrør i stue og lukket sovealkove 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 60-80 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av radiator og radiatorrør fra byggeår bør påregnes på noe sikt.

6.10 Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i døråpning i bad og i vegg i lukket sovealkove (tidligere kjøkken).

Det er ikke avtrekksventil i kjøkken tilkoblet felles avtrekkskanal.

Det er montert tilluftsventil gjennom yttervegg i lukket sovealkove.

Det er luftespalte i vindusramme i alle vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å bedre ventilasjonen og luftutvekslingen i leiligheten.

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble rehabilitert i privat regi i 2016 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

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

Ja

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

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
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/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 3,0 cm, som anses som tilfredstillende. Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,3 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm. Vindu er plassert i våtsone. Foringsflater i vindusåpning er flislagt og dels beskyttet bak dusjvegg. Vindu og vindusramme av malt trevirke, det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i nedsenket (ca 1,2 cm) dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:100 fall da vann blir stedvis liggende på gulv i dusjsone etter benyttelse.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Klemring til gulvsluk og tettesjikt/membran var kun delvis synlig for besiktigelse på grunn av overdekning. Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speilskap med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass som foldedører og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at servantskap er fuktpåvirket i form av svelling mot dusjsone og funksjonsfeil ved at en foldedør som dusjvegg ikke kan foldes sammen på grunn av konflikt med servantskap.

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.

Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

TG-2 er satt med tanke på moderet/dårlig sug gjennom avtrekksventil i døråpning i bad.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å bedre luftutvekslingen i badet.

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

Det er ikke foretatt hulltaking på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2016 fra Fagmester Rør AS, datert 22.11.2016.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, laminat i lukket sovealkove, forøvrig 3-stavs eikeparkett.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at laminatgulv i lukket sovealkove i området rundt avløpsrør ført opp av gulv ikke er utført/avsluttet i henhold til forventet faglig standard, samt manglende gulvlist lokalt mot en vegg i lukket sovealkove.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malt mur i entre, forøvrig malt plater/mur.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i bad, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,48 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lys, glattmalt dør fra byggeår til lukket sovealkove.
Lys, lakkert, profilert baderomsdør fra antatt 2016.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Slarkete dørgrep til baderomsdør. Det anbefales å utbedre forholdet.
Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Skyvedørsgarderobe mot en vegg i entre.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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