

Urtegata 14 0187 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1938

BRA: 33 m²

BRA (ny arealstandard): 33 m²

BRA-i (ny arealstandard): 33 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 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/27521>

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 rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Åpent kjøkken, målt ca. 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold.

TG-2 er satt med tanke på skjevheter/høydeforskjeller på gulv i åpent kjøkken.

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

Elektrisk

Oppsummering

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Elektrisk oppvarming.
Stråleovn montert på vegg i bad.
Downlight belysning 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 eiltsyn) 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 foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at jordingskabel i gulvsluk i bad ikke er koblet til jord.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling bad.
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er ikke luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten da det ikke er noe form for tilluft inn i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (ca 1,0cm) dusjsone er ca 2,2 cm.

Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:100 fall, bortsett fra i ett lokalt lite område på en side av slukrist hvor vann blir liggende på gulv etter benyttelse.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 4,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på lokal sprekkdannelse i fugemasse mellom veggfliser i et mindre område i nedre del av en vegg i dusjsone.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt vedlikeholdt.

Oppsummering av fukt

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet. Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte fuktutslag i en vegg i dusjsone.

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

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å installere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.2.2025

Rapportdato
17.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Ask Åslaugson Sommervoll

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningsesakkyndig

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

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no


TAKSTHUSET
Eiendomstaksering AS



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 forhold 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: Urtegata 14, 0187 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 230 Bruksnr: 364 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: 13 Leilighetsnr: 13

Byggeår: 1938 - Bygget er oppført i 1938 i betongkonstruksjon. Senere er næringsbygget omregulert til boliger, deretter ombygget/rehabilitert i ca 2006.

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Lavblokken/leiligheten ble rehabilitert/ombygget i 2006/2007.

Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er i stor grad fra ombygningsår.

Lavblokk i 5 etasjer pluss kjeller beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via portrom og trappeoppgang fra Urtegata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i tilstøtende gater etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er pusset og malt mot gate. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Flatt tak, tekket med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken trenger utvendig oppgradering av fasaden.

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	33	33	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue og soverom.	
Totalt m²	33	33	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	33	33	0	0	0
Totalt m²	33	33	0	0	0

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod. Bodens var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringdag og ble derfor ikke målt.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass fra 2017.	
Det er ikke luftespalte i vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er brannklassifisert (A60S). Malt metalldør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Dør mot fellesareal er noe skadet lokalt rundt låskasse på dørens utside, forholdet har kun visuell betydning. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 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-2
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Åpent kjøkken, målt ca. 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold.	
TG-2 er satt med tanke på skjevheter/høydeforskjeller på gulv i åpent kjøkken.	
Det ble ikke registrert forhold i leiligheten utover setningsforhold i bygget som tyder på svekkelser i konstruksjonen eller har behov for tiltak.	

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	
<p>Åpent kjøkken med spiseplass: Mørke, glatte, folierte, fronter med trestuktur samt ett Vitrineskap fra IKEA med heltre eik benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Sprutplate med flis struktur er montert på vegg over benk. Integrert komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Komfyrvakt er ikke montert.</p> <p>Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2017 i henhold til tidligere eier. Innredningen fremstår som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.</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>	
TG-1	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr, fra antatt ca 2017.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.	
TG-1	

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
<p>Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra Petter Yran & Bjørn Storbraaten architects AS, datert 05.05.2004, bortsett fra at flere lettvegger i leiligheten er demontert og omplassert i henhold til dagens planløsning. Flytting av lettvegger er ikke søknadspiktig hos kommunen så lenge felles ventilasjonsanlegg eller felles avløpsopplegg blir påvirket av ombygningen. Det er ikke fransk balkong i leiligheten som inntegnet på arkitekttegninger.</p>	
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
Det fremkommer ikke Ferdigattest i saksinnsyn hos kommunen etter bruksendringen fra næringsbygg til boligformål i 2006/2007. Brukstillatelse - Urtegata 14. Tiltaksart: Bruksendring, datert 17.04.2007.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslange frittliggende i benkeskap, men tilkoblet vann. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlig avløpsrør i bad er i vesentlig grad fra ca 2006 og i kjøkken fra 2017. Felles avløpsopplegg i bygget er montert nytt i ca 2006.	
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. Stakeluke montert bak inspeksjonsluke i rørkasse mot yttervegg i åpent kjøkken er antatt ikke i drift eller benyttet som avløpsopplegg. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Kobberrør er benyttet til tappesteder i kjøkken og plastrør er montert som skjult rørføring i bad.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Vannrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2006. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ombygningsår i 2006. Felles varmtvannsbereder i kjeller.</p>	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Badet er oppført med en åpen samlestock for vannopplegg over himling i bad med stoppekraner, adkomst via inspeksjonsluke. Stoppekraner for tappesteder i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken. Stoppekraner fungerer som tiltenkt.</p>	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
<p>Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal. Det var ikke deksel montert i front av sikringsskapet på befaringsdag. Kursfortegnelsen til sikringsskapet var heller ikke oppført. Eier opplyser i ettertid av befaring at han har deksel med utstyr for montering samt kursfortegnelsen til sikringsskapet og at dette blir oppført før visning. Forholdet er derfor ikke besiktiget av undertegnede.</p>	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra ombyggingsår i ca 2006.</p>	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
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?	Ikke besvart
----------------------------------------------	--------------

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
-------------------------------------------------------------------------------	--------------

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Elektrisk oppvarming.
Stråleovn montert på vegg i bad.
Downlight belysning 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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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, manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at jordingskabel i gulvsluk i bad ikke er koblet til jord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

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

Mekanisk ventilasjonssystem ble etablert i bygget/leiligheten i 2006.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling bad.
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er ikke luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten da det ikke er noe form for tilluft inn i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppført nytt i ca 2006 med bl.a 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)?	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 målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (ca 1,0cm) dusjsone er ca 2,2 cm.

Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:100 fall, bortsett fra i ett lokalt lite område på en side av slukrist hvor vann blir liggende på gulv etter benyttelse.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 4,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på lokal sprekkdannelse i fugemasse mellom veggfliser i et mindre område i nedre del av en vegg i dusjsone.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Støpejerns gulvsluk med plast vannlås og klemring fra 2006.	
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-1**

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20 - 25 år.

Tettesjikt/membran fra 2006 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porselensservant med ettgreps servantbatteri (2023) og servantskap. Speilskap montert på vegg over servant. Veggklosett. Termostat dusjbatteri og eldre forheng. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt vedlikeholdt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Tilfredstillende sug 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?

Ja

Oppsummering av fukt**TG-2**

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet

Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte fuktutslag i en vegg i dusjsone.

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

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å installere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Dokumentasjon

Det ble ikke fremvist noe dokumentasjon på oppføringen av badet i 2006.

6.10 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig 1-stavs parkett.

Oppsummering av øvrig

TG-1

TG-2 er satt med tanke på stedvis svikt i parkettgulv, lokal bruksslitasje i kjøkken, samt en større glippe mellom parkettbord i lengderetning i entre/stue.

6.11 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig malte plater/mur.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.12 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i alle rom.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,52 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.13 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malt, profilert baderomsdør fra ombygningsår.
Lys, lakkert, profilert skyvedør til soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.14 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner, ikke funksjonstestet på befaringdag.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant