

Alnagata 11 0192 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1898

BRA: 100 m²

BRA (ny arealstandard): 105 m²

BRA-i (ny arealstandard): 100 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

16

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27635>

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

Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyde på rekkverk er målt til ca 116 cm fra oppforet tregulv. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden over terreng er over 10,0 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkongene har et tettesjikt under oppforet tregulv som er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av tettesjikt under oppforet tregulv.

Det antas at undergulv under oppforet tregulv er montert med tilfredstillende fall. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.

Oppforet tregulv er preget av aldring og bruksslitasje. Deler av tregulv var ikke mulig å besiktige på grunn av større gjenstander og løsøre plassert på en balkong (liten).

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

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde på begge balkonger i henhold til dagens forskriftskrav.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

4.etasje:

Ett soverom, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Stue i utleiedel, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom var ikke mulig å måle på grunn av omfattende med møbler/gjenstander/løsøre.

5.etasje/loft:

Stue (indre del), målt ca. 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller i ett soverom i hoveddel og stue i utleiedel i 4.etasje.

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

Kjøkken: Hoveddel i 5.etasje/loft

Oppsummering av avtrekk

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

TG-2 er satt med tanke på at ventilatoren er montert under anbefalt høyde mellom platetopp og underkant ventilator med en høyde på ca 43 cm.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å utbedre forholdet.

Trapp

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på manglende bredde i henhold til dagens forskriftskrav mellom trappevanger i trappeløp med 90 graders retningsforandring, mellom etasjeplan med rom for varig opphold. Forholdet er ikke i henhold til byggeforskrifter i (TEK 17) da det minimum kreves 90 cm netto bredde. Forøvrig fremstår trappen som normalt godt ivaretatt.

Vannledninger

Oppsummering

Leiligheten er oppført med ett rør-i-rør system for vannopplegg med lukket fordelingsskap over himling i bad med kaldtvanns hovedstoppekran. Adkomst via inspeksjonsluke. Varmtvanns hovedstoppekraner er montert på vanninntak til varmtvannsbereder under trapp i bad 1. Adkomst via inspeksjonsluke. Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved manglende avrenningsspalte i inspeksjonsluke til fordelingsskapet i himling i bad 1, eller annen løsning eller synliggjøring av eventuell lekkasje i rør-i-rør systemet fra fordelingsskapet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Elektrisk

Oppsummering

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

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Varmekabler i begge bad.

Gulvvarme av antatt varmemefolie montert i 5.etasje/loft, utleiedel og i begge soverom i hoveddel.

Downlight belysning i begge bad, entre, trappegang, dels ett soverom og i utleiedel i 4.etasje, samt stue del av 5.etasje.

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 foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Aquastop er montert på kaldtvannsinntak til varmtvannsbereder.

Waterguard med sensorsløfe er montert på gulv i området rundt varmtvannsbereder.

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning.

Våtrom: Bad 1

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell/fall målt fra topp gulvfliser ved dørterskel på baderomsside til topp slukrist i dusjsone er ca 4,2 cm og ansees som tilfredstillende.

Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredsstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,2 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på sprekk/rissdannelse i en veggflis, en slagskade i veggflis i dusjsone, samt stedvis fargenyanser og manglende fugemasse mellom gulvfliser i dusjsone.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring var delvis ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.

Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på membran/tettesjikt fra ca 2006 i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran på gulv og vegger bør påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på sprekk/brudd i klosettsete og at dusjgarnityr er dels defekt.

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Oppsummering av fukt

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

Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte fuktutslag i en vegg i dusjsone under dusjbatteri.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktøkningen.

Våtrom: Bad 2

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell/fall målt fra topp gulvfliser ved dørterskel på baderomsside til topp gulvfliser ved dusjvegg er ca 2,0 cm og ansees som tilfredstillende.

Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredsstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,4 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på vesentlig motfall til gulvsluk i området innenfor baderomsdør (ca 1,4 cm motfall på ca 1,0 meter), bompuss under enkelt gulvfliser, stedvis enkelte mindre slagskade i gulvfliser, samt stedvis noe manglende fugemasse mellom gulv- og veggfliser.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å utbedre vesentlig motfall til gulvsluk i området innenfor baderomsdør da forholdet medfører økt fare for at vann renner ut i sovealkove og ned i konstruksjonen ved større vannmengder på gulv ved f.eks vannlekkasjer.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring var delvis ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.
Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på membran/tettesjikt fra ca 2006 i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran på gulv og vegger bør påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning.

Oppsummering av fukt

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.
Det ble søkt etter fukt i badet, søket indikerte noe fuktutslag i vegger i dusjsone.
TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Flere gulvflater i leiligheten var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av omfattende med møbler, gjenstander og løsøre.

TG-2 er satt med tanke på knirk i tarkettgulv i 5.etasje/loft i åpent kjøkken lokalt foran trappeløp, samt at en skjøt (kortende) i tarkettgulv i trappegang i 4.etasje er fuktpåvirket i form av svelling som medfører nivåforskjell i høyde.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

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

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.2.2025

Rapportdato
23.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Øyvind Hoøen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygnings sakkyndig

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

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no


TAKSTHUSET
TAKST TILBUD OG
EIERERKLÆRING



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 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: Alnagata 11, 0192 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 233 Bruksnr: 15 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: 131 Leilighetsnr:

Byggeår: 1898 - Rehabiliteret/ombygget i 2006/2007

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Leiligheten/lavblokken ble omfattende ombygget fra næringslokale til boligformål i 2006/2007.

Det foreligger bygningsteknisk rapport fra OBOS Prosjekt for Alnagata 11, utarbeidet i 2017.

Lavblokk i 4 etasjer pluss utbygget loft og underetasjer samt garasjeanlegg i kjeller beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og fellesgang fra Alnagata.

Kommunalt vann og avløp.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i nedre plan av kjeller med leiligheten, plass nr. 9, med opplegg for separat ladepunkt for el-bil. Biloppstillingsplassen har en bredde på ca 2,3 m og dybde på ca 5,0 m. Plassen grenser mot søyle på en side. Dagens gjeldene bestemmelser i (TEK17) for vanlige parkeringsplasser, sier: Har parkeringsplassen sidehinder på en side som f.eks betongsøyle, må plassen være minst 3,0 m bred og 4,8 m i dybde. Dagens bestemmelser ansees ikke å være tilfredstilt hva gjelder biloppstillingsplassens breddemål.

Lavblokken er oppført med teglstein grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med teglfasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med antatt isolasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre tekket med plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men behov for enkelte lokale utbedringer må forventes.

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 | 69 | 69 | 0 | Hoveddel: Entre, trappegang, bad 1, 2 soverom. Utleiedel: Stue med åpen kjøkkenløsning og sovealkove, bad 2. | |
| 5. etasje/loft | 31 | 31 | 0 | Åpent kjøkken med trapp, stue med utgang til to balkonger. | |
| Totalt m² | 100 | 100 | 0 | | |

Hovedareal (ny arealstandard)

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 4. etasje | 69 | 69 | 0 | 0 | 0 |
| Kjeller | 5 | 0 | 5 | 0 | 0 |
| 5. etasje/loft | 31 | 31 | 0 | 0 | 4 |
| Totalt m² | 105 | 100 | 5 | 0 | 4 |

Gulvareal (ny arealstandard)

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| 5. etasje/loft | 36 | 31 | 5 |
| Totalt m² | 36 | 31 | 5 |

Kommentar til arealberegning

Leilighetens gulvarealet i 5.etasje/loft er målt til ca 35,8 m2. Areal i trappeløp er medregnet i gulvarealet.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod (merket 414) i forbindelse med garasje plass på ca 4,6 m2.

Felles vaskeri i borettslaget.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

| Type | Balkong |
|---|---------------------|
| To sydøstvendte balkonger oppført på takflate - målt til ca 2,8 m2 og ca 1,4 m2. Balkongene er oppført med gulv i trekonstruksjon med overliggende tregulv, tettesjikt i undergulv var ikke mulig å besiktige på grunn av overliggende tregulv. Balkongen har antatt avrenning fra gulv via vannbestandig undergulv til nedløpsrør. Galvanisert spilerekkverk. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Balkongene er oppført i ca 2007. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja |
| Er balkong / terrassen teknet? | Ja |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør? | Ikke kontrollerbart |

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyde på rekkverk er målt til ca 116 cm fra oppfaret tregulv. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden over terreng er over 10,0 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkongene har et tettesjikt under oppfaret tregulv som er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av tettesjikt under oppfaret tregulv.

Det antas at undergulv under oppfaret tregulv er montert med tilfredstillende fall. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.

Oppfaret tregulv er preget av aldring og bruksslitasje. Deler av tregulv var ikke mulig å besiktige på grunn av større gjenstander og løsøre plassert på en balkong (liten).

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

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde på begge balkonger i henhold til dagens forskriftskrav.

6.2 Vinduer og dører

| | |
|--|-------------|
| Beskrivelse | |
| 3-lags isolerglass Velux takvinduer fra 2021 i 4.etasje. | |
| 3-lags isolerglass vinduer fra 2021 i 3 fløy balkongdører i 5.etasje/loft. | |
| Luftespalter er montert i trerammer til fløydører i 5.etasje/loft, samt integrerte luftespalter i vindusgrep til takvinduer i 4.etasje. | |
| Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås, kikkhull og elektronisk lås. | |
| Dør mellom entre/hoveddel og entre/uteiedel er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35). Brann- og lydklassifiserte dører er fra ca 2007. | |
| 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? | 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 |
| Elektronisk lås montert på dør mellom entre/hoveddel er defekt og fungerer ikke. Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik. | |

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---------------------|
| Type | Trebjelkelag |
| Etasjeskillere er av trebjelkelag. | |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

4.etasje:

Ett soverom, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Stue i utleiedel, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom var ikke mulig å måle på grunn av omfattende med møbler/gjenstander/løse.

5.etasje/loft:

Stue (indre del), målt ca. 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller i ett soverom i hoveddel og stue i utleiedel i 4.etasje.

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

6.4 Kjøkken: Hoveddel i 5.etasje/loft

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:

Mørke, folierte fronter med trestruktur samt mørk granitt benkeplate med underlimt oppvaskkum og ettgreps kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/frys og vinskap.

Waterguard er montert i benk med sensorsløyfe.

Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt 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

Mekanisk

Ventilator over komfyr, type Flexit.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

TG-2 er satt med tanke på at ventilatoren er montert under anbefalt høyde mellom platetopp og underkant ventilator med en høyde på ca 43 cm.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å utbedre forholdet.

6.5 Kjøkken: Utleiedel i 4.etasje

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:

Mørke, folierte fronter med trestruktur samt laminat benkeplate med nedfelt rustfri oppvaskkum og ettgreps kjøkkenbatteri.

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

Waterguard er montert i benk med sensorsløyfe.

Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2022 og fremstår som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt 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 Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Ventilator over komfyr, type Flexit fra ombygningsår, som også styrer avtrekksventilasjonen i bad 2.

Skapviften til ventilatoren er montert ny i 2024.

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

Defekt lysbryter i ventilatoren.

6.6 Lovlighet

| | |
|--|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| <p>Planløsningen i 4.etasje er i henhold til godkjente byggetegninger utført av Henrik E. Nielsen Arkitektkontor AS, datert 21.07.2003, bortsett fra en annen utforming og dels plassering av bad 2, at åpent kjøkken er tegnet der hvor del av definert sovealkove er i dag og noe endringer i forbindelse med lettvegger i entre.</p> <p>Det antas at dagens bruk/planløsning er utført i forbindelse med ombyggingen i 2006/07.</p> <p>Planløsningen i 5.etasje/loft er i henhold til godkjente byggetegninger utført av Henrik E. Nielsen Arkitektkontor AS, datert 21.07.2003, bortsett fra at en lettvegg/dør mellom opprinnelig stue og eventuelt soverom er demontert, eller antatt aldri oppført, samt at dagens løsning har en utvidet kjøkkeninnredning.</p> <p>Det ble ikke fremvist noe søknad/godkjennelse på bruksendring i leilighetens 4.etasje ved flytting av kjøkken i utleiedel og dels ombygging av bad 2, i henhold til opprinnelige tegninger ved søknad om Rammetillatelse.</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 |
| <p>Expeditions-Dokument, attestert 21.03.1902.</p> <p>Ferdigattest etter ombygging i 2006/2007, datert 13.06.2014.</p> | |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| <p>Det stilles krav til rømningsveier til sikker grunn fra leilighetsplan med rom for varig opphold, som f.eks stue, soverom, osv. i henhold til brannforskrifter.</p> <p>Det antas at rømningsvei via nabobalkong er akseptert som godkjent rømningsvei (2) fra 5.etasje/loft.</p> | |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| <p>To brannslukkingsapparat fra henholdsvis juli 2021 og oktober 2021.</p> <p>En røykvarsler, fra ukjent år.</p> <p>Felles brannvarslingsanlegg med 3 sensorer i leiligheten samt fellesareal.</p> | |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

6.7 Trapp

| | |
|--|-----|
| Beskrivelse | |
| <p>Innvendig trapp av type:</p> <p>Sorte, lakkerte trappevanger, samt håndløpere montert på begge sider av trappeløp. Heltre eik intrinn med teppebrikker og sorte, malte lukkede opptrinn.</p> <p>Trappeløp er utført med 90 graders retningsforandring.</p> <p>Netto bredde i trappeløp målt mellom innside av trappevanger er ca 83 cm. Høyde mellom intrinn er ca 18,5 cm. Dybde intrinn i rett trappeløp er ca 27,5 cm.</p> | |
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Nei |

| | |
|---|-----|
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Nei |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? | Nei |
| Mangler håndløper i trappeløp? | Nei |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Ja |

Oppsummering av trapp

TG-2

TG-2 er satt med tanke på manglende bredde i henhold til dagens forskriftskrav mellom trappevanger i trappeløp med 90 graders retningsforandring, mellom etasjeplan med rom for varig opphold.
Forholdet er ikke i henhold til byggeforskrifter i (TEK 17) da det minimum kreves 90 cm netto bredde.
Forøvrig fremstår trappen som normalt godt ivaretatt.

6.8 Avløpsrør

| | |
|--|------------------|
| Type avløpsrør | Plast, Støpejern |
| Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. | |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Avløpsrør i leiligheten og felles avløpsopplegg er montert nytt i ca 2006/2007. | |
| 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.

6.9 Vannledninger

| | |
|--|-------------------------|
| Type anlegg | Plast, Rør i rør system |
| Plastrør er benyttet som skjult rørføring i i leiligheten. | |

| | |
|---|-----|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Felles kaldtvannsupplegg fra ca 2006. Innvendige vannrør i leiligheten er hovedsakelig fra 2006/2007 | |
| 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

Leiligheten er oppført med ett rør-i-rør system for vannopplegg med lukket fordelingskap over himling i bad med kaldtvanns hovedstoppekran. Adkomst via inspeksjonsluke.
Varmtvanns hovedstoppekraner er montert på vanninntak til varmtvannsbereeder under trapp i bad 1. Adkomst via inspeksjonsluke.
Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved manglende avrenningsspalte i inspeksjonsluke til fordelingsskapet i himling i bad 1, eller annen løsning eller synliggjøring av eventuell lekkasje i rør-i-rør systemet fra fordelingsskapet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.10 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 entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. | |
| Type anlegg | Delvis skjult |
| Elektrisk oppvarming i leiligheten. | |

| | |
|--|-----|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra ombyggingsår. | |
| 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

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Varmekabler i begge bad.

Gulvvarme av antatt varmefolie montert i 5.etasje/loft, utleiedel og i begge soverom i hoveddel.

Downlight belysning i begge bad, entre, trappegang, dels ett soverom og i utleiedel i 4.etasje, samt stue del av 5.etasje.

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 øtilsyn) 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 og manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.11 Varmtvannsbereder

| | |
|---|-------------|
| Plassering bereder | |
| Plassert bak inspeksjonsluke under trapp, adkomst fra bad 1. | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| Antatt ca 2006. | |
| Størrelse | |
| Ca. 80 liter. | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |
| Oppsummering av varmtvannsbereder | TG-2 |
| Aquastop er montert på kaldtvannsinntak til varmtvannsbereder. Waterguard med sensorsløfe er montert på gulv i området rundt varmtvannsbereder. Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning. | |

6.12 Ventilasjon

| | |
|--|------------------|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Skapviften til ventilatoren i forbindelse med kjøkken i utleiedel er montert ny i 2024. Forøvrig er ventilasjonsanlegget i vesentlig grad fra ombyggingsår. | |

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventiler i begge bad.
 Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
 Det er montert luftespalter i vindusrammer/dører i 5.etasje/loft, samt i forbindelse med vindusgrep til takvinduer i 4.etasje.

6.13 Våtrom: Bad 1

Overflate

| | |
|--|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Fliser på gulv og vegger. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Badet ble oppført i ca 2006/2007 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell/fall målt fra topp gulvfliser ved dørterskel på baderomsside til topp slukrist i dusjsone er ca 4,2 cm og ansees som tilfredstillende.
 Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredsstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,2 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på sprekk/rissdannelse i en veggflis, en slagskade i veggflis i dusjsone, samt stedvis fargenyanser og manglende fugemasse mellom gulvfliser i dusjsone.

Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Plast gulvsluk med klemring for foliemembran. | |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |

| | |
|--|-------------|
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
| <p>Klemring var delvis ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning. Det ble ikke registrert avvik.</p> <p>Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på alder på membran/tettesjikt fra ca 2006 i henhold til levetidsbetraktning.</p> | |
| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk | |
| <p>Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran på gulv og vegger bør påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning.</p> | |

Sanitærutstyr

| | |
|--|-------------|
| Beskrivelse | |
| <p>Porselens servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med overliggende lyslist over servant. Klosett. Termostat dusjbatteri. Opplegg for vaskemaskin.</p> | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |
| Er det innebygd systerne til klosett? | Nei |
| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-2 |
| <p>TG-2 er satt med tanke på sprekk/brudd i klosettsete og at dusjgarnityr er dels defekt.</p> <p>Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.</p> | |
| Anbefalte tiltak sanitærutstyr | |
| <p>Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.</p> | |

Ventilasjon

| | |
|---|------------------|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
| <p>Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventilasjon i himling i bad.</p> | |

Fuktmåling

| | |
|---|-----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Ja |

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

Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte fuktutslag i en vegg i dusjsone under dusjbatteri.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføring av badet i 2006/2007.

6.14 Våtrom: Bad 2

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble oppført i ca 2006/2007 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?

Ja

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

Høydeforskjell/fall målt fra topp gulvfliser ved dørterskel på baderomsside til topp gulvfliser ved dusjvegg er ca 2,0 cm og ansees som tilfredstillende.

Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredsstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,4 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på vesentlig motfall til gulvsluk i området innenfor baderomsdør (ca 1,4 cm motfall på ca 1,0 meter), bompuss under enkelt gulvfliser, stedvis enkelte mindre slagskade i gulvfliser, samt stedvis noe manglende fugemasse mellom gulv- og veggfliser.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å utbedre vesentlig motfall til gulvsluk i området innenfor baderomsdør da forholdet medfører økt fare for at vann renner ut i sovealkove og ned i konstruksjonen ved større vannmengder på gulv ved f.eks vannlekkasjer.

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 var delvis ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.
Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på membran/tettesjikt fra ca 2006 i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran på gulv og vegger bør påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning.

Sanitærutstyr

| | |
|--|-------------|
| Beskrivelse | |
| Porselens servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med integrert lys i speilfronter over servant. Ett veggmontert høyskap med glassfront. Klosett. Dusjnische med dusjvegg og skyvedør i front samt termostat dusjbatteri. Opplegg for vaskemaskin. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd systerne til klosett? | Nei |
| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
| Delvis noe defekt dusjgarnityr. | |
| Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt. | |

Ventilasjon

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

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventilasjon 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 mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.

Det ble søkt etter fukt i badet, søket indikerte noe fuktutslag i vegger i dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Ja

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføring av badet i 2006/2007.

6.15 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i entre og begge bad, forøvrig 1-stavs tarkettgulv, eik.

1-stavs tarkettgulv er montert nytt i 2022, i henhold til eier.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Flere gulvflater i leiligheten var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av omfattende med møbler, gjenstander og løsøre.

TG-2 er satt med tanke på knirk i tarkettgulv i 5.etasje/loft i åpent kjøkken lokalt foran trappeløp, samt at en skjøt (kortende) i tarkettgulv i trappegang i 4.etasje er fuktpåvirket i form av svelling som medfører nivåforskjell i høyde.

6.16 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i begge bad, forøvrig malte plater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

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

6.17 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i alle rom.

Takhøyden i stue i utleiedel i 4.etasje er målt til ca. 2,44 m.

Takhøyden i stue i 5.etasje/loft er målt til ca 2,24 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.18 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Mørke, glattmalte dører fra ombyggingsår.

Oppsummering av øvrig

TG-2

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

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

6.19 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner, tilkoblet app-løsning for mobiltelefon.

Fastmontert garderobeskap i trappegang.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.20 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant