

Wessels gate 8 0165 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1940

BRA: 85 m²

BRA (ny arealstandard): 90 m²

BRA-i (ny arealstandard): 85 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 godkjennelse 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/25624>

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 rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling bad.

Det er ikke etablert avtrekksventil i kjøkken tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger eller luftespalter i vindusrammer da det er oppført ett balansert mekanisk ventilasjonsanlegg i leiligheten.

TG-2 er satt med tanke på manglende avtrekksventil tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg i åpent kjøkken som reduserer luftutvekslingen i leiligheten.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp fliser i forkant av dusjvegg er i tilnærmet vater.

Fall til gulvsluk i nedsenket (ca 1,0 cm) dusjsone tilfredstiller krav til 1:100 fall.

Fall på baderomsgulv generelt ansees som tilfredstillende.

Det er ingen høydeforskjell mellom gulvfliser og dørterskel. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på manglende avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjsone da dusjvegg er tett ned mot gulv. Forholdet medfører at vann ved en eventuell lekkasje fra tappesteder utenfor dusjsone oppstår, eller ved annen større påført vannmengde, vil renner ut i gang og ned i konstruksjonen da tett gulvlist til dusjvegg ned mot gulv har en høyde på ca 5,0 cm. Forholdet ansees som en bygningsteknisk feil.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etablere avrenningshull/spalter i nedkant av gulvlist til dusjvegg for god avrenningsmulighet til gulvsluk i dusjsone.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er lokalt preget av fargenyanser/bruksslitasje i stue og bod. Ukjent årsak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.12.2024

Rapportdato
23.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: Jarle Knudssøn

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Leietagere

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Pål Rønning
Firma: Rønning Eiendomstaksering AS
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO
Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no





Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på 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: Wessels gate 8, 0165 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 208 Bruksnr: 811 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: 206 Leilighetsnr: 206

Byggeår: 1940 - Bygget er oppført i 1940 i betongkonstruksjon. Senere er næringsbygget omregulert til boliger og næring, deretter ombygget/rehabiliteret/påbygget i 2007. 5. etasje er antatt nyoppført i 2007.

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Leiligheten ble oppført ny i 2007. Senere er leiligheten vesentlig pusset opp/rehabiliteret i 2018, bortsett fra badet som er rehabilitert i 2021.

Lavblokk i 5 etasjer pluss underetasje og kjeller beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og fellesgang fra Wessels gate.

Kommunalt vann og avløp.

Mulighet for leie og kjøp av biloppstillingsplass i garasjeanlegg i kjeller i henhold til eier. Ellers parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon i antatt stål i 5. etasje, forøvrig murkonstruksjon som er pusset og malt. 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
1. etasje	85	82	3	Entre, gang, bad/wc, åpen kjøkken med spise plass, stue med utgang balkong, 2 soverom - hvorav ett med integrert åpent garderobesrom.	Bod
Totalt m²	85	82	3		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	85	85	0	0	5
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	90	85	5	0	5

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 5,1 m².

Felles sykkelrom.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, plattung

Type	Balkong
Sydøstvendt, overbygget balkong på ca 4,7 m ² med utelys og strømuttak. Balkongen er oppført med betonggulv med overliggende gulvfliser. Naturlig avrenning fra gulv. Rekkverk er oppført i lakkert stålkonstruksjon med utfyllende glassflater av frostet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattung	
TG-1	
Rekkverkshøyden er målt til 102 cm. Dagens forskriftskrav på 100 cm.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ett vindu med 3-lags isolerglass over balkongdør fra 2007, forøvrig vinduer med 2-lags isolerglass fra 2007.	
3-lags isolerglass fra 2007 i balkongdør.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB40) fra ombygningsår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er fra 2007.	
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

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

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:
Ett soverom (stort), målt ca. 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold.

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 med spiseplass:
Mørke, folierte fronter med trestruktur fra Sigdal kjøkken, samt lys stein benkeplate og underlimt oppvaskkum med ettgreps messingforylt kjøkkenbatteri. Sprutplate er montert på vegg over benk. Integriert komfyr med induksjon platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap som høyskap samt vinskap.
Aquastop er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt ble registrert løst liggende i en skuff. Det anbefales å fastmontere komfyrvakten på vegg bak platetopp.

Kjøkkenet ble ombygget/utvidet i 2018 og ny kjøkkeninnredning ble oppført.
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.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

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

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter integrert med nedsug i platetopp, fra 2018.	
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
<p>Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra Flux arkitekter AS, datert 07.10.2006, bortsett fra at kjøkken er ombygget/utvidet, ett soverom er ombygget med redusert størrelse samt at enkelte døråpninger er flyttet/forandret i 2018. Forandringene er gjennomført ved flytting av lettvegger som ikke er søknadspliktig hos kommunen så lenge felles ventilasjonsanlegg eller felles avløpsopplegg blir påvirket av ombygninger.</p> <p>Definert «integrert åpent garderobesrom» i forbindelse med ett soverom med ca 4,6 m2 innvendig areal er medregnet i leilighetens primærareal. Arealet er definert som bod på byggetegninger. Omdefineringen/forandringen av rommet fra tilleggsdel til hoveddel er ikke byggemeldt hos kommunen.</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>Ekspedisjons-Dokument - Wessels gate 8. Angående: Forretningsgård. Dato innlevert 12.06 1939.</p> <p>Ferdigattest - Wessels gate 8. Tiltaksart: Bruksendring. Datert 18.12.2008.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
<p>Sprinkleranlegg i leiligheten og fellesareal.</p> <p>Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal.</p>	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
<p>Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.</p> <p>Felles plast avløpsopplegg i bygget.</p>	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Synlig avløpsrør i kjøkken er fra 2018 og fra 2021 i bad.</p> <p>Felles avløpsopplegg i bygget er montert nytt i ca 2007.</p>	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
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
<p>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.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.</p> <p>Dårlig avrenning gjennom servantavløp, det anbefales å utbedre forholdet.</p>	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast
<p>Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten. Bad og kjøkken er oppført med to integrerte lukkede fordelingsskap i himling i bad med Ballofix hovedstoppekraner.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Vannrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2018 og 2021. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ombygningsår i 2007. Felles varmtvannsbereder i sentral.</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>Bad og kjøkken er oppført med to integrerte lukkede fordelingsskap i himling i bad med Ballofix hovedstoppekraner. Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt.</p> <p>Det er etablert to fordelingsskap i himling i bad - hvorav ett ikke lot seg åpne på befaringsdag og derfor ikke besiktiget. Forholdet er utbedret i ettertid av befaring i henhold til eier.</p>	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Det elektriske anlegget i bad er montert nytt i 2021 og forøvrig i leiligheten montert nytt i 2018, i henhold til eier.

Det er foretatt «Brannforebyggende Elkontroll Bolig, NEK 405-2-2» som oppsummerer med bl.a at elektrisk anlegg er uten feil og av god kvalitet. Dokument datert 19.12.2024.

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

Varmekabler i bad fra 2021.

LED downlight belysning i bad fra 2021, forøvrig fra 2018. Det er montert LED downlight belysning i alle rom, bortsett fra i stue, ett soverom (lite) og bod.

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 Samsvarserkæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten med arbeidsbeskrivelse « Installasjon i leiligheten bytte kjøkken div.». Dokument datert 08.05.2018.

Det ble fremvist Samsvarserkæring på elektrisk arbeid utført i bad med arbeidsbeskrivelse «Installasjon av nytt bad, bytte lys i gang og legging av varmekabler i inngangsparti.». Dokument datert 05.06.2021.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg

Radiatorer

Sentralvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Radiatorer og radiatorrør er montert nye i 2007.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Oppsummering av vannbåren varme**TG-1**

Radiatorer er innebygget i kasser av malt trevirke med spalteåpning i topp og bunn. Det var derfor vanskelig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av radiatorer og radiatorrør. Det ble ikke registrert negative avvik.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering Balansert ventilasjon

Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom samt avtrekk i bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Balansert mekanisk ventilasjonssystem ble etablert i bygget/leiligheten i 2007.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent for eier

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? Ikke kontrollerbart

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? Ja

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling bad. Det er ikke etablert avtrekksventil i kjøkken tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger eller luftespalter i vindusrammer da det er oppført ett balansert mekanisk ventilasjonsanlegg i leiligheten.

TG-2 er satt med tanke på manglende avtrekksventil tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg i åpent kjøkken som reduserer 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 og delvis ombygget i 2021 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? 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?	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/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp fliser i forkant av dusjvegg er i tilnærmet vater.

Fall til gulvsluk i nedsenket (ca 1,0 cm) dusjsone tilfredstiller krav til 1:100 fall.

Fall på baderomsgulv generelt ansees som tilfredstillende.

Det er ingen høydeforskjell mellom gulvfliser og dørterskel. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på manglende avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjsone da dusjvegg er tett ned mot gulv. Forholdet medfører at vann ved en eventuell lekkasje fra tappesteder utenfor dusjsone oppstår, eller ved annen større påført vannmengde, vil renner ut i gang og ned i konstruksjonen da tett gulvlist til dusjvegg ned mot gulv har en høyde på ca 5,0 cm. Forholdet ansees som en bygningsteknisk feil.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etablere avrenningshull/spalter i nedkant av gulvlist til dusjvegg for god avrenningsmulighet til gulvsluk 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 tettheter 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 og tettesjikt/membran var ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning.

Det anbefales å rense vannlås i gulvsluk med utvendig pakning, samt rense gulvsluk innvendig i slukbrønnen for rester av betongstøp. Dette vil bedre muligheten for å få plassert vannlåsen i riktig posisjon i gulvsluket og reduser muligheten for at lukt fra felles avløpsopplegg kommer opp i badet.

Forøvrig ble det ikke registrert avvik med behov for tiltak.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med bakenforliggende lyslist over servant. Veggklosett. Dusjvegger med skyvedør av herdet glass og termostat dusjbatteri for innbygging i vegg med to dusjhoder. Flislagt arbeidsbenk med underliggende avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel med opplegg.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
<p>Synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner skjer via skyllestuss i henhold til dokumentasjon godkjent av SINTEF produktsertifikat nr. 3331.</p>	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
<p>Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende rom til dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold. Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.</p>	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
<p>Det ble fremvist dokumentasjon for «Sjekkliste, membranarbeid for våtrom» utført av Mur & Flis AS, datert 17.12.2024.</p>	

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse
<p>Fliser i bad og entre, forøvrig 1-stavs eikeparkett.</p> <p>Fliser i entre og parkettgulv er montert i 2018.</p>

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er lokalt preget av fargenyanser/bruksslitasje i stue og bod. Ukjent årsak.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig malte plater/mur.

Alle vegger er malt i 2018, bortsett fra i bad.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt mur i stue, malte plater/mur i ett soverom med integrert åpent garderoberom, forøvrig malte plater.

Alle tak er malt i 2018, bortsett fra i bad i 2021.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,73 m.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, lakkerte, profilerte dører fra 2018, som skyvedører til bad og ett soverom.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det anbefales å fjerne dørkrok på innside av baderomsdør da dørkroken kommer i konflikt med dørkarm ved åpne/lukke funksjon og har løsnet. Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant