Johannes Bruns gate 14B 0452 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1958
BRA: 23 m^2
BRA (ny arealstandard): 27 m^2
BRA-i (ny arealstandard): 23 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	14	6	0	0

Supertakst

GNR: 217 BNR: 284 ANR: 10

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS
paal@taksthuset.no
99511869

Johannes Bruns gate 14B
0452 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28422

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk og ikke lekkasjesikret utover at det er montert Waterguard i benkeskap tilstøtende til bereder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å tilkoblet Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen.

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.
Avtrekkskanal i kjøkken ble ikke funksjonstestet da innvendig klaffventil fra byggeår var malt igjen og ikke mulig å åpne.
Det er montert tilluftsventil gjennom yttervegg i stue med innvendig klaffventil.
Tilluftsventil gjennom yttervegg i kjøkken er montert bak integrert kjøl/frys.
Luftespalte er montert i vindusramme i kjøkken.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 2,5 cm, som ansees som tilfredstillende.
Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde i døråpning er ca 3,3 cm.

TG-2 er satt med tanke på at kaldtvanns rørgjennomføring i vegg til klosett ikke er utført i henhold til forventet faglig standard ved unormalt stort utskåret hull i veggflis og veggsjikt, samt at forholdet medfører at fuktsperre i vegg antas å være brutt.
Stedvis mindre slagskader i gulvfliser.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å utføre vegger i våtrom med vannbestandig tettesjikt/membran.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at servantskap er fuktpåvirket i form av svelling mot dusjsone.

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i badet.
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering av badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Vegger

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på lokal utbulning i en vegg i entre mot bad ned mot gulvlist, ukjent årsak.

Forøvrig fremstår vegger som godt vedlikeholdte.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.3.2025	**10.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Adam Abdellah Elhafedi**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning**
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, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Johannes Bruns gate 14B, 0452 0slo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	217	Bruksnr:	284	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	10	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1958**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Leiligheten ble omfattende rehabilitert i 2013.

Lavblokk i 5 etasjer beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis fra Snorres gate.
Kommunalt vann og avløp.
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er dels pusset og malt samt dels forblendet med malt sprøytebetong. Dekker/etasjeskillere i armert betong.
Saltakkonstruksjon i tre tekket med antatt takpanner. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.
Lavblokken fremstår som godt vedlikeholdt.

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	23	23	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong.	
Totalt m²	**23**	**23**	**0**		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	23	23	0	0	3
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	**27**	**23**	**4**	**0**	**3**

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 3,8 m2.

Felles vaskeri og sykkelrom.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Sydøstvendt balkong på ca 3,4 m2 med strømuttak.
Balkongen er oppført med betonggulv med overliggende påført antatt Epoxy maling. Det er naturlig avrenning fra gulv. Rekkverk i behandlet stålkonstruksjon med utfyllende profil metall plater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Balkongen er rehabilitert/oppført i senere tid, ukjent år.
Det fremkommer ikke opplysninger om årstall eller type utførelse som har blitt gjennomført, gjennom planinnsyn hos kommunen eller gjennom styret i borettslaget.

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 tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

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

Høyden på rekkverk er målt til ca 120 cm. Dagens forskriftskrav er 120 cm over 10 m fra terreng.

Balkonggulv er påført antatt vannbestandig Epoxy maling, ukjent år.

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

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

2-lags isolerglass vinduer fra 1998.

2-lags isolerglass vinduer i fløy balkongdør fra antatt 2001.

Det er montert luftespalte i vindusramme.

Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med kikkehull.
Døren har elektronisk lås montert ny i 2024.

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 karmer, 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?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det ikke registrert nevneverdige forhold av skjevheter.	

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: Lyse, glattlakkerte fronter fra HTH kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Integrert komfyr med induksjon platetopp, oppvaskmaskin (2024) og kjøl/frys. Det er montert stoppekraner på vanninntak i benkeskap i kjøkken. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er etablert. Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2013, senere er det montert nye fronter, kjøkkenbatteri og fliser på vegg over benk i 2023. Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptomer på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr, montert ny i 2023.

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

Tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det fremkommer ikke tegningsgrunnlag i planinnsyn hos kommunen av etasjeplan i bygget.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
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

Brukstillatelse - Thereses gate 22. Arbeidets art: Boligblokk med kontorer. Datert 10.02.1958.
Ferdigattest - Johannes Bruns gate 14B. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (skifte av alle gulvsluk). Datert 11.02.2013.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannslukkingsapparat innkjøpt nytt i 2025.
Brannslange i kjøkkenbenk fra 2011.
En røykvarsler fra ca 2023.

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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.
Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2013.
Felles avløpsopplegg i bygget er montert nytt i 2012/2013.

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.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber

Det er montert synlige krom kobberrør på vegg til tappesteder i badet, bortsett fra til veggklosett.
Plastrør er benyttet ved skjult rørføring og i benkeskap i kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige vannrør i leiligheten er montert nye i 2013.
Felles kaldtvannsopplegg i bygget er montert nytt i 2012/2013.

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**

Kaldtvanns hovedstoppekran for leiligheten er montert i lukket fordelingsskap i vegg i bad med adkomst via inspeksjonsluke.
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

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

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad.

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten hva gjelder kurs F2 som er 20 ampere og ikke 16 ampere som oppført.

Det elektriske anlegget i bad, kjøkken og sikringsskapet er i vesentlig grad montert nytt i 2013. Det ble fremvist Samsvarseklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2013 med arbeidsbeskrivelse: Nyinstallasjon hele anlegget. Dokument datert 04.02.2013.

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 elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert i 2024 gjennom Elvia, godkjent i 2025, dokument datert 20.02.2025.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Separat varmtvannsbereder innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning.	
Fundament	
Plassert på gulv.	
Årstall	
Antatt ca 2013	
Størrelse	
Ca 120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

TG-2 er satt med tanke på at varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk og ikke lekkasjesikret utover at det er montert Waterguard i benkeskap tilstøtende til bereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å tilkoblet Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad. Avtrekkskanal i kjøkken ble ikke funksjonstestet da innvendig klaffventil fra byggeår var malt igjen og ikke mulig å åpne. Det er montert tilluftsventil gjennom yttervegg i stue med innvendig klaffventil. Tilluftsventil gjennom yttervegg i kjøkken er montert bak integrert kjøl/frys. Luftespalte er montert i vindusramme i kjøkken. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

6.11 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i borettslagets regi i 2012/13 med bl.a nytt 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?	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 dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 2,5 cm, som ansees som tilfredstillende.
Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde i døråpning er ca 3,3 cm.

TG-2 er satt med tanke på at kaldtvanns rørgjennomføring i vegg til klosett ikke er utført i henhold til forventet faglig standard ved unormalt stort utskåret hull i veggflis og veggsjikt, samt at forholdet medfører at fuktsperre i vegg antas å være brutt.
Stedvis mindre slagskader i gulvfliser.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å utføre vegger i våtrom med vannbestandig tettesjikt/membran.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern

Kombinert støpejerns gulvsluk med plast vannlås og klemring for foliemembran.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Det ble ikke registrert avvik.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porselen servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speil med overliggende lyslist over servant. Ett veggmontert skap med speilfront. Klosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

TG-2 er satt med tanke på at servantskap er fuktpåvirket i form av svelling mot dusjsone.

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i badet. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering av badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-1**

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon.

Det ble søkt etter fukt i bad. Søket indikerte fuktutslag i ett mindre rektangulært felt bak ca 6 veggfliser i dusjsone, som antas at ikke kan relateres til fukt problematikk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2013.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig malt laminat.

Laminatgulv i leiligheten er montert nytt og senere malt i 2023.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

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

Alle vegger er malt i 2023, bortsett fra i bad.
Lettvegg med glassfelt i øvre del mellom stue og åpent kjøkken er oppført ny i 2023/2024.

Oppsummering av øvrig	TG-2

TG-2 er satt med tanke på lokal utbulning i en vegg i entre mot bad ned mot gulvlist, ukjent årsak.

Forøvrig fremstår vegger som godt vedlikeholdte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i bad, forøvrig malt mur.

Alle tak er malt i 2023.

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

Oppsummering av øvrig	TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Grå, glattmalt baderomsdør fra byggeår. Døren er malt i 2023.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Det ble ikke registrert funksjonsfeil, bortsett fra at det anbefales en noe større tilluftspalte mellom dørblad og dørterskel.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde.
Skyvedørsgarderobe i stue.
Fastmontert soveseng kombinert med sofa med heve/senke funksjon i stue, fra 2023.
To fastmonterte høyskap i stue i forbindelse med soveseng.

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 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant