

# Biskop Jens Nilssøns gate 19B 0659 Oslo

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2004

BRA: 51 m<sup>2</sup>

BRA (ny arealstandard): 56 m<sup>2</sup>

BRA-i (ny arealstandard): 51 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24986>

### 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

### Balkong, terrasse, platting:

#### Balkong

##### Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til ca 103 cm fra topp plasttrekker på gulv. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Betonggulv var ikke mulig å besiktige under plasttrekker på gulv.  
Eier opplyser om normalt god avrenning fra balkonggulv.

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

TG-2 er satt med tanke på at rekkverkshøyde ikke tilfredsstillende krav i henhold til dagens bestemmelser.

### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Indre tetningslist i underkant av dør mot fellesareal har løsnet fra underlag, forholdet anbefales å utbedre.

TG-2 er satt med tanke på at ett mindre vindu i stue er punktert i ett nedre hjørne.

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

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

### Våtrom

##### Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis tilnærmet vater.

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

Fall til gulvsluk i nedsenket dusjsone tilfredsstillende ikke krav til 1:100 fall.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,2 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredsstillende krav til 1:100 fall, generelt sprekke- og rissdannelse i fugemasse mellom gulvfliser i dusjsone og stedvis noe rissdannelse i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og tettesjikt/membran var ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik.

##### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes på noe sikt.

### Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

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

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

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
11.11.2024

Rapportdato  
11.11.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Jeanette Desiree Johansen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

### Informasjon om bygningsesakkyndig

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

Telefon: 99511869  
Epost: paal@taksthuset.no

  
**TAKSTHUSET**  
TAKSTENESTER



#### 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 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: Biskop Jens Nilssøns gate 19B, 0659 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	237	Bruksnr:	50	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	160	Leilighetsnr:	5030	
Byggeår:	2004					
Boligtype:	Leilighet					

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 6 etasjer pluss underetasje og garasjeanlegg i kjeller beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og fellesgang fra Biskop Jens Nilssøns gate.

Kommunalt vann og avløp.

Blokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig fasade av malte betongelementer. Flatt tak, tekket med antatt papp/folie.

Lavblokken fremstår som godt vedlikeholdt.

Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

## 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	51	48	3	Entre, bad/wc, åpen kjøkken, stue med utgang balkong, soverom.	Bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>51</b>	<b>48</b>	<b>3</b>		

## Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	51	51	0	0	7
U. etasje	5	0	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>56</b>	<b>51</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

## Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en bod i U.etasje på ca 4,8 m<sup>2</sup>.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Vestvendt, overbygget balkong på ca 7,0 m2 med utelys og strømuttak. Balkongen er oppført med betonggulv med integrert avrenningsrør i gulv. Plasttrømmer er montert på gulv. Rekkverk av behandlet stålkonstruksjon med utfyllende transparente stålplater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Plasttrømmer på gulv fra senere tid, ukjent år.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Rekkverkshøyden er målt til ca 103 cm fra topp plasttrømmer på gulv. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Betonggulv var ikke mulig å besiktige under plasttrømmer på gulv. Eier opplyser om normalt god avrenning fra balkonggulv.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
TG-2 er satt med tanke på at rekkverkshøyde ikke tilfredsstillende krav i henhold til dagens bestemmelser.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2004.	
Dør til balkong med 2-lags isolerglass fra 2004.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB40) med kikkeshull, fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei



Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmar, 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-2**

Indre tetningslist i underkant av dør mot fellesareal har løsnet fra underlag, forholdet anbefales å utbedre.

TG-2 er satt med tanke på at ett mindre vindu i stue er punktert i ett nedre hjørne.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det ikke registrert nevneverdige forhold.	

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

**Oppsummering av overflater og innredning**

TG-1

## Åpent kjøkken:

Lyse, glattlakkerte fronter fra Epoq kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med induksjon platetopp og oppvaskmaskin.

Stoppekraner er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap.

Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2018 og fremstår som godt ivaretatt.

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 fra byggeår.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**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?

Ikke kontrollert

Saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten opplyser at tegninger ikke er tilgjengelige på internett.

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

Ferdigattest - Strømsveien 57 (Nå Biskop Jens Nilssøns gate 19A-B). Tiltaksart: Oppføring, datert 29.05.2009.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt i fellesareal. Brannslukkingsapparat fra januar 2019.

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

Nei

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlig avløpsrør i benkeskap i kjøkken er montert nye i 2018, forøvrig er avløpsrør i leiligheten i vesentlig grad fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	
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, Rør i rør system
Plastrør er i vesentlig grad benyttet ved skjult rørføring i leiligheten. Bad og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i himling i bad med hovedstoppekraner og vannmåler på varmtvannsinntak.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannrør i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
<p>Bad og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i himling i bad med hovedstoppekraner og vannmåler. Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.</p>	

## 6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det ble fremvist Samsvarserklæring på diverse elektrisk arbeid utført i kjøkken i 2018, dokument datert 08.05.2018. Forøvrig ble det ikke fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten.</p> <p>Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2022, dokument datert 23.05.2022.</p> <p>Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.</p> <p>Sikringsskapet er montert i vegg i bod med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.</p> <p>Kurs 1, Lastbryter i sikringsskap er på 40 ampere og ikke 50 ampere som beskrevet i kursfortegnelsen.</p> <p>Varmekabler i bad fra 2004.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

## 6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Sentralvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

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
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>
<p>Radiatorer og radiatorrør fra byggeår. Hovedstoppekraner og vannmåler for sentralvarmeanlegget i leiligheten er montert i lukket fordelingsskap i himling i bad. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.</p>	

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
<p>Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom samt avtrekk i bad og bod. Ventilasjonssentral/aggregat for leiligheten er montert i bod, type Flexit fra byggeår.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
<p>Skifte av filter i sentral i bod ble nylig utført i forkant av undertegnedes befarings.</p>	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom avtrekksventil i bad og bod. Det er ikke montert tilluft/avtrekk i entre og ikke avtrekksventil i kjøkken utover ventilator over komfyr.</p>	

## 6.11 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Fliser på gulv og vegger.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
<p>Badet ble oppført i ca 2004 som ett prefabrikkert modulbad.</p>	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater.

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

Fall til gulvsluk i nedsenket dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:100 fall.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,2 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:100 fall, generelt sprek- og rissdannelser i fugemasse mellom gulvfliser i dusjsone og stedvis noe rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser 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**

Klemring og tettesjikt/membran var ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes på noe sikt.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Ett, veggmontert skap. Veggklosett med synlig susternekkasse. En fastmontert dusjvegg og termostat badebatteri montert i dusjbatteri høyde. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd susterne til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Servantskap er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant mot dusjsone.

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk balansert ventilasjon

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg 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

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det ble søkt etter fukt i vegger badet, søket indikerte noe fuktutslag i en vegg i dusjsone.

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

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Dokumentasjon fra utbygger er ikke fremvist.

#### Beskrivelse

Fliser i bad, vinyl i bod, forøvrig parkett.

Parkettgulv i soverom ble montert i 2018.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Parkettgulv fra opprinnelsen er stedvis preget av bruksslitasje. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## 6.13 Øvrig: Vegger

#### Beskrivelse

Fliser i bad, malte plater/mur i åpent kjøkken og stue, forøvrig malte plater.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

## 6.14 Øvrig: Tak

#### Beskrivelse

Lakkerte stål himlingsplater i bad, malte plater/betongelementer i entre, forøvrig malte betongelementer.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,42 m.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

## 6.15 Øvrig: Innerdører

#### Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra byggeår.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.



## 6.16 Øvrig: Annet utstyr

### Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.  
Skyvedørgarderobe i entre.  
Frittstående skyvedørgarderobe i soverom.  
Ett frittstående garderobeskap i soverom.

### 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