

Urtegata 39

0187 Oslo

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1895

BRA: 50 m²

BRA (ny arealstandard): 52 m²

BRA-i (ny arealstandard): 50 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22581>

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 TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Stue målt ca 5,0 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Soverom målt ca 3,3 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Kjøkken målt ca 2,3 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Entre, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke på oppgitte skjevheter i kjøkken, stue og soverom.
TG-2 er satt med tanke på oppgitte skjevheter i entre.

Underliggende oppgitt prisestimat for utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at to sider av pipemur i stue er påført malt tapet, dette er ikke i henhold til brannforskrifter.
Forøvrig ble det ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at pipemur i stue fristilles/gjøres tilgjengelig for kontroll i henhold til krav.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken med spiseplass:
Eldre, lettprofilerte, laminerte, eik fronter fra IKEA med heltre eik benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt eldre ettgreps kjøkkenbatteri.
Integrert komfyr med induksjon platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående skapstamme med kjølfrys og plassbygde finerfronter.
Stoppekraner for tappesteder i benkeskap i kjøkken.
Komfyrvakt er ikke etablert.

TG-2 er satt med tanke på sprekk i induksjons platetopp og vannlekkasje fra kjøkkenbatteri.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt 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.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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>

Toalettrom: Wc-rom

Oppsummering

Sanitærutstyr i Wc-rom består av klosett.

Wc-rom ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2009.

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil, samt bompuss under enkelte gulvfliser.

Elektrisk

Oppsummering

Det er fremvist Samsvarserklæring på diverse elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2022, dokument datert 18.03.2022.

Forøvrig ble det ikke fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i dusjbad og wc-rom fra 2009.

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, at det ikke ble fremvist Samsvarserklæring for deler av elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, manglende kursfortegnelse utført i henhold til faglig standard i forbindelse med sikringsskapet og at jordingskabel i gulvsluk i dusjbad ikke var koblet til jord.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Elektrisk avtrekksvifte montert i himling i dusjbad i 2022. Viften er styrt via bryter på vegg. Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom elektrisk avtrekksvifte.

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i wc-rom samt gjennom klaffventil mot avtrekkskanal i kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger i leiligheten.

Det er ikke etablert luftespalter i vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Dusjbad

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,7 cm.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 3,0 cm.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, da noe vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

Oppsummering av ventilasjon

Naturlig ventilasjon i bad med tilkoblet elektrisk avtrekksvifte fra 2022.

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksvifte som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på stedvis knirk i parkettgulv.

Bygningsdeler med TG-IU

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke montert ventilator over platetopp/komfyr.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere kullfilterventilator over platetopp/komfyr.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.9.2024

Rapportdato
5.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Lars Kristian Stramrud**

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


TAKSTHUSET
TAKST TILBYR



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 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: **Urtegata 39, 0187 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **230** Bruksnr: **377** Festenr:
Seksjonsnr: **Andelsnr: 12** Leilighetsnr:

Byggeår: **1895**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Bygård i 4 etasjer pluss dels utbygget loft beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via portrom og trappeoppgang fra Urtegate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med teglsteins fasade mot gate og pusset og malt fasade mot bakgård. Etasjeskillere av trebjelkelag med islasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre teknet med takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Gården trenger utvendig oppgradering av fasaden. Fasaden mot gate er sist rehabilitert i 2004.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen som gir seg utslag i stedvis sprekkdannelser i fasadeliv mot bakgård og skjevheter i gulv i leiligheten.

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
3. etasje	50	50	0	Entre, dusjbad, wc-rom, kjøkken med spiseplass og utgang balkong, stue og soverom.	
Totalt m²	50	50	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	50	50	0	0	3
Kjeller	0	0	0	0	0
Loft	2	0	2	0	0
Totalt m²	52	50	2	0	3

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	9	0	9
Loft	5	2	3
Totalt m²	14	2	12

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

Kjellerbod på ca 9,0 m² gulvareal, beliggende under skråtak. Boden er ikke målverdig i henhold til NS3940's bestemmelser for takhøyde.

Loftsbod på 5,0 m² gulvareal målt under skråtak og ca 1,8 m² målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

Felles vaskerom i kjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
<p>Sydvestvendt, overbygget balkong på ca 2,7 m2. Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med lakkerte stålplater i undergulv samt overliggende tregulv. Integrrert avrenningsrør i balkonggulv ført inn på nedløpsrør montert på fasade. Spilerekker i behandlet stålkonstruksjon.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført i 2015.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Rekkverkshøyden er målt til ca 100 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er 100 cm inntil 10 m over terreng.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>Doble vinduer fra byggeår mot gate. Ett lite vindu med enkeltglass fra byggeår i kjøkken er utvendig blendet igjen.</p> <p>2-lags isolerglass vinduer fra 2015 i fløy balkongdør i kjøkken.</p> <p>Eldre dør mot fellesareal er brannklassifisert (B30) med sikkerhetslås. Eier har ikke nøkkel til sikkerhetslås.</p>	
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 karmar, fuktskader eller råteskader?	Ja
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
<p>Utvendige vindusrammer mot gate er preget av malingavflassing. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.</p>	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
<p>Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue målt ca 5,0 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m. Soverom målt ca 3,3 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m. Kjøkken målt ca 2,3 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m. Entre, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.</p> <p>TG-3 er satt med tanke på oppgitte skjevheter i kjøkken, stue og soverom. TG-2 er satt med tanke på oppgitte skjevheter i entre.</p> <p>Underliggende oppgitt prisestimat for utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.</p> <p>Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.</p>	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp i stue er innvendig rehabilitert med syrefaste stålrør i 2019.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
<p>Peisovn i stue fra senere tid, ukjent år. Det er montert ildfast plate under og i forkant av peisovn mot brennbart materiale på gulv.</p>	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale? Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at to sider av pipemur i stue er påført malt tapet, dette er ikke i henhold til brannforskrifter.

Forøvrig ble det ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at pipemur i stue fristilles/gjøres tilgjengelig for kontroll i henhold til krav.

6.5 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-2

Kjøkken med spiseplass:

Eldre, lettprofilerte, laminerte, eik fronter fra IKEA med heltre eik benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt eldre ettgreps kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med induksjon platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående skapstamme med kjølfrys og plassbygde finerfronter.

Stoppekraner for tappesteder i benkeskap i kjøkken.

Komfyrvakt er ikke etablert.

TG-2 er satt med tanke på sprekk i induksjons platetopp og vannlekkasje fra kjøkkenbatteri.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt 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.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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 Ingen

Oppsummering av avtrekk

TG-IU

Det er ikke montert ventilator over platetopp/komfyr.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere kullfilterventilator over platetopp/komfyr.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Tegninger er ikke tilgjengelig hos kommunen i Saksinnsyn 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 - Urtegata 39. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (Rehabilitering av skorstein), datert 22.10.2019. Ferdigattest - Urtegata 39. Tiltaksart: Fasadeendring (Oppføring av balkonger), datert 03.02.2016. Ekspedisjons-Dokument - Urtegata 39. Angående - ominnredning leiligheter etc. (Bad og wc m.m.) Ferdig attestert 06.07.1944. Expeditions-Dokument - Urtegata 39. Våningshus, Attestert 06.12.1897.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat fra januar 2016. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal. Røykvarslere 2 stk, fra ukjent år. Brannstige er montert på fasade mot bakgård.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom: Wc-rom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Naturlig oppdriftsventilasjon med avtrekksventil i himling i wc-rom. Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Sanitærutstyr i Wc-rom består av klosett. Wc-rom ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2009. TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil, samt bompuss under enkelte gulvfliser.	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i gården.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2009. Felles avløpsopplegg i gården er montert nytt i 2009.	
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 alle felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheter. 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, Kobber
Kobberrør er benyttet som åpen rørføring i benkeskap i kjøkken. Krom kobberrør er montert synlig på vegg til tappesteder i dusjbad. Plast vannledninger er benyttet som skjult rørføring i leiligheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Plast vannledninger benyttet som skjult rørføring til dusjbad og wc-rom fra 2009, eldre kobberrør fra ukjent år i kjøkken. Felles varmtvannsberedere i kjeller, 3 x 285 liter fra 2009 samt 1 x 295 liter fra 2018 montert i rom med gulvsluk.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
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	
<p>Dusjbad og wc-rom er oppført med en åpen samlestock for vannopplegg over himling i bad med stoppekraner, adkomst via inspeksjonsluke.</p> <p>Det er montert stoppekraner på vanninntak i benkeskap i kjøkken.</p> <p>Stoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.</p>	
TG-1	

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	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år, senere er ny fordelingskurs og automatsikring til induksjons platetopp montert i 2022.</p> <p>Elektrisk arbeid i bad er montert nytt i 2009.</p> <p>Varmekabler i dusjbad og Wc-rom fra 2009, samt ny termostat til varmekablene montert i 2017.</p>	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Det er fremvist Samsvarserklæring på diverse elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2022, dokument datert 18.03.2022.

Forøvrig ble det ikke fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i dusjbad og wc-rom fra 2009.

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.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke ble fremvist Samsvarserklæring for deler av elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, manglende kursfortegnelse utført i henhold til faglig standard i forbindelse med sikringsskapet og at jordingskabel i gulvsluk i dusjbad ikke var koblet til jord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Elektrisk avtrekksvifte montert i himling i dusjbad i 2022. Viften er styrt via bryter på vegg. Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom elektrisk avtrekksvifte.

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i wc-rom samt gjennom klaffventil mot avtrekkskanal i kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger i leiligheten.

Det er ikke etablert luftespalter i vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.12 Våtrom: Dusjbad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dusjbadet ble rehabilitert i borettslagets regi i 2009 med bl.a 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?	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 målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,7 cm.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 3,0 cm.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, da noe vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Det ble ikke registrert avvik.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porselen hjørneservant med ettgreps servantbatteri. Integriert speil i del av en vegg. Termostat dusjbatteri.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det er ikke klosett i dusjbadet.

Enkelte mindre slagskader i porselensservant.
Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Naturlig ventilasjon i bad med tilkoblet elektrisk avtrekksvifte fra 2022.

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksvifte 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 vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.

Det ble foretatt fuktsøk i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble fremvist dokumentasjon i form av «Drift og vedlikeholdsinstruks» på rehabiliteringen av dusjbadbad og øvrig rørfornyelse i 2009.

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i dusjbad og wc-rom, forøvrig behandlet 1-stavs eikeparkett.

Eikeparkett er sist slipt og behandlet i 2024.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på stedvis knirk i parkettgulv.

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i dusjbad og wc-rom, malt rupanel/plater/mur i kjøkken, malte plater i soverom, forøvrig malte plater/mur.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte

6.15 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt rabitzpuss i entre og soverom, malt rabitzpuss med replika rosett i stue, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca 3,10 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Noe mindre sprekk/rissdannelse i malt rabitzpuss i tak i entre.

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

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Eik finer skyvedør (plassbygget) mellom stue og soverom, montert ny i 2022.

Eldre, glattmalt dør til dusjbad og wc-rom, fra antatt ca 1944.

Forøvrig malte fyllingsdører fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Dørene fremstår som normalt godt ivaretatte i henhold til alder.
Det ble ikke registrert funksjonelle avvik eller forhold med behov for tiltak.

6.17 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner, nytt anlegg i gården montert i 2019 i henhold til eier.
Frittstående garderober i entre.
Fastmontert, plassbygget garderober i soverom, utført i finerplater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant