

# Sorgenfrigata 17A

## 0365 Oslo

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1897

BRA: 102 m<sup>2</sup>

BRA (ny arealstandard): 107 m<sup>2</sup>

BRA-i (ny arealstandard): 102 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

11

TG-3

1

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28273>

### 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:

Åpent kjøkken, målt ca 3,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Stue, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Gang, målt ca 2,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Entre, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i åpent kjøkken, stue og gang.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre og begge soverom.

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

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

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at fløydør mot fellesareal hovedtrapp, som fyllingsdør og 3-felt med tråd glass, er preget av aldring og bruksslitasje, samt at døren isolerer dålig for transport av lyd og energi.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere brannklassifisert dør mot fellesareal, hovedtrapp.

#### Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Åpen peis i kjøkken

##### Oppsummering

Pipeløp i er innvendig rehabilitert i regi av sameiet med antatt nye innvendige keramiske rør i 2014, utført av Pipeeksperten AS i henhold til tidligere eier.

Åpne/lukke funksjonen til peis spjeld ble funksjonstestet på befaringsdag, det ble ikke registrert avvik. Forøvrig ble ikke peisen funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om god funksjonsevne.

Pipemur kan besiktiges fra to sider i kjøkken, forøvrig er pipemur påført malte plater/brystningspanel i entre tilstøtende til ildsted i kjøkken.

Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks keramiske rør, i henhold til brannforskrifter.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er montert ildfast plate i front av åpen peis mot brennbar materiale på gulv i henhold til brannforskrifter.

Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige avvik på synlig pipemur i kjøkken.

### Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at alle pipemurer fristilles slik at besiktigelse kan utføres, at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak, samt at ildfast plate blir montert i forkant av åpen peis mot brennbart materiale på gulv, i henhold til brannforskrifter før benyttelse.

## Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Vedovn i soverom

### Oppsummering

Pipeløp i er innvendig rehabilitert i regi av sameiet med antatt nye innvendige keramiske rør i 2014, utført av Pipeeksperten AS i henhold til tidligere eier.

Pipemur kan besiktiges fra fire sider i soverom, forøvrig er pipemur påført malte plater/brystningspanel i entre tilstøtende til ildsted i soverom.

Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks keramiske rør, i henhold til brannforskrifter.

Det ble ikke registrert avvik på synlig pipemur, bortsett fra enkelte mindre sprekkrissdannelser i pussjikt av pipemur i soverom.

Vedovnen er ikke benyttet av eier og det er usikkerhet om vedovnen er tett i de forskjellige ledd/sammenføyninger.

TG-2 er satt med tanke på at vedovner av denne type/alder, er ildsteder som ønskes generelt utfaset og erstattet med rentbrennende, mer miljøvennlig ildsteder.

### Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at alle pipemurer fristilles slik at besiktigelse kan utføres og at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

## Toalettrom

### Oppsummering

Sanitærutstyr:

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Integrert speil i vegg med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Opplegg vaskemaskin.

TG-2 er satt med tanke på dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i wc-rom, at det ikke er etablert noen dremsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner, manglende fliser på vegg lokalt over vaskemaskin og at pussjikt i samme område er preget av sprekkdannelser.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å bedre avtrekksventilasjonen i wc-rom.

## Elektrisk

### Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.  
Varmekabler i bad og wc-rom.  
Halogen downlight belysning i entre, gang, bad og wc-rom.

Dels skjult elektrisk anlegg.

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

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten hva gjelder kurs 1 og 3.

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad montert nytt i 2008/2009.

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.

Det ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2009 med arbeidsbeskrivelse: Total rehabilitering av leiligheten, dokument datert 23.06.2009.

Det ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2019 med arbeidsbeskrivelse: Montering av en dimmer i kjøkken og soverom, dokument datert 06.11.2019.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten og at jordingskabel montert i hovedsluk i gulv i bad ikke er koblet til jord.

### Anbefalte tiltak

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

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at berederen ikke er lekkasjesikret og at berederen er innebygget over himling i bad uten etablert mulighet for avrenning til gulvsluk ved et eventuelt lekkasjeforhold.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen.

## Ventilasjon

### Oppsummering

Dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad og wc-rom, samt i vegg i ett soverom (tidligere kjøkken). Det ble ikke foretatt funksjonstesting av avtrekksventil montert ut av vegg over peis i kjøkken på grunn av manglende stige i leiligheten.

Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er montert luftespalter i vindusrammer, bortsett fra i ett lite vindu i ett soverom (tidligere 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.

### Oppsummering av overflater

Dør er montert i våtsone. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold på dørramme, foringsplater og dørgerikter, utført i malt trevirke.

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater. Forholdet ansees som tilfredstillende.

Fall mot hjelpesluk i nedsenket (ca 1,5 cm) dusjsone fungerer, men tilfredstiller ikke krav til 1:100 fall på en av fire sider i dusjsone.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,3 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot hjelpesluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:100 fall, samt stedvis noe sprekk- og rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er montert inspeksjonsluke under innebygget badekar.

En mindre slagskade i porselensservant.  
Porselensservant er festet dårlig/ustabilt til benkeplate.

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å feste porselensservant mer stabilt til underliggende benkeplate.

### 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: Innerdører

### Oppsummering

Baderomsdør er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at to fyllingsdører fra byggeår ikke er mulig å lukke på grunn av defekt låskasse i dørblad samt ikke tilpasset motpart i dørramme.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
4.3.2025

Rapportdato  
6.3.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Emil Bruneau Simonsen og Victoria Elisabeth Richardsdottir Fife  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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

TAKSTHUSET



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets 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 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: Sorgenfrigata 17A, 0365 Oslo  
Kommunenr: 301 Gårdsnr: 215 Bruksnr: 332 Festenr:  
Seksjonsnr: 5 Andelsnr: Leilighetsnr:  
Byggeår: 1897  
Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Leiligheten ble omfattende rehabilitert/ombygget i 2009.

Bygård i 3 etasjer pluss utbygget loft beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via trappeoppgang fra Sorgenfrigata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

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

Utvendige fasader fremstår som godt vedlikeholdte byggeår tatt i betraktning.

Fasade mot bakgård er rehabilitert i 2015, forøvrig i 2003/2004.

Oppganger er sist pusset opp i 2003/2004.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv.

## 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
2. etasje	102	102	0	Entre, gang med utgang til baktrapp, bad/wc, wc-rom, åpent kjøkken med spiseplass, stue, 2 soverom - hvorav ett med utgang balkong.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>102</b>	<b>102</b>	<b>0</b>		

## Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	102	102	0	0	3
Kjeller	0	0	0	0	0
Loft	5	0	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>107</b>	<b>102</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

## Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	6	0	6
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

## Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 6,3 m2 gulvareal med fri takhøyde under bjelker på ca 1,49 m og en loftsbod på ca 5,0 m2.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sydøstvendt, overbygget balkong på ca 3,1 m <sup>2</sup> . Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med antatt lakkert stål plater i undergulv samt overliggende oppforet tregulv. Balkongen har integrert avrenning i gulv med rør ført ut i ytterkant av balkonggulv. Behandlet spilerekkverk i stålkonstruksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?  Balkongen er oppført ny i ca 2017.	Ja
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
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
<p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.</p> <p>Høyde på rekkverk er målt til ca 102 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng.</p> <p>Balkongen er ikke teknet utover at det er montert ett antatt metall beslag/plater under oppforet tregulv som er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av beslaget under oppforet tregulv.</p> <p>Det antas at undergulv (beslag) under oppforet tregulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.</p> <p>Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.</p>	

## 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vindu fra 2009.	
2-lags isolerglass vinduer fra 2017 i fløy balkongdør.	
Luftespalte er montert i vindusrammer, bortsett fra i lite vindu i ett soverom (tidligere kjøkken).	
Fløydør mot fellesareal hovedtrapp er ikke brannklassifisert. Fløydøren er av type malt fyllingsdør med 3-felt av tråd glass, fra byggeår.	
Dør mot fellesareal baktrapp er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35). Døren er montert ny i 2016.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet, bortsett fra fløydør mot fellesareal hovedtrapp. Se årstall i overliggende punkt.	
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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
TG-2 er satt med tanke på at fløydør mot fellesareal hovedtrapp, som fyllingsdør og 3-felt med tråd glass, er preget av aldring og bruksslitasje, samt at døren isolerer dålig for transport av lyd og energi.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å montere brannklassifisert dør mot fellesareal, hovedtrapp.	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:  
 Åpent kjøkken, målt ca 3,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
 Stue, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
 Gang, målt ca 2,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
 Ett soverom, målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
 Entre, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
 Ett soverom, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i åpent kjøkken, stue og gang.  
 TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre og begge soverom.

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

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

**Utbedringskostnader**

**50 000 - 150 000**

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Peisovn i stue

Type pipe Tegl

Pipeløp i er innvendig rehabilitert i regi av sameiet med antatt nye innvendige keramiske rør i 2014, utført av Pipeeksperten AS i henhold til tidligere eier.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Peis

Peisovn i stue.  
 Det er montert ildfast plate i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.  
 Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringssdag. Eier opplyser om god funksjonsevne.  
 Det ble fremvist kontrollskjema for riktig montering av peisovn i stue fra Peismontørn i 2020, dokument datert 16.01.2020.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Nei

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

**Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**

**TG-1**

Pipeløp i er innvendig rehabilitert i regi av sameiet med antatt nye innvendige keramiske rør i 2014, utført av Pipeeksperten AS i henhold til tidligere eier.

Pipemur kan besiktiges fra to sider i stue, forøvrig vender pipemur inn mot naboileilighet.

Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks keramiske rør, i henhold til brannforskrifter.

Det ble ikke registrert avvik på synlig pipemur, bortsett fra stedvis mindre sprekkrissdannelser i pussjikt av pipemur i stue.

## 6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Åpen peis i kjøkken

Type pipe	Tegl
Pipeløp i er innvendig rehabilitert i regi av sameiet med antatt nye innvendige keramiske rør i 2014, utført av Pipeeksperten AS i henhold til tidligere eier.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis
Åpen peis i kjøkken. Peisen er oppført i malt murverk med ildfast stein i brennsone. Det er etablert rom for oppbevaring av ved under ildsted.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-2</b>
Pipeløp i er innvendig rehabilitert i regi av sameiet med antatt nye innvendige keramiske rør i 2014, utført av Pipeeksperten AS i henhold til tidligere eier.	
Åpne/lukke funksjonen til peis spjeld ble funksjonstestet på befaringdag, det ble ikke registrert avvik. Forøvrig ble ikke peisen funksjonstestet på befaringdag. Eier opplyser om god funksjonsevne.	
Pipemur kan besiktiges fra to sider i kjøkken, forøvrig er pipemur påført malte plater/brystningspanel i entre tilstøtende til ildsted i kjøkken.	
Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks keramiske rør, i henhold til brannforskrifter.	
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er montert ildfast plate i front av åpen peis mot brennbart materiale på gulv i henhold til brannforskrifter.	
Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige avvik på synlig pipemur i kjøkken.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
På generelt grunnlag anbefales det at alle pipemurer fristilles slik at besiktigelse kan utføres, at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak, samt at ildfast plate blir montert i forkant av åpen peis mot brennbart materiale på gulv, i henhold til brannforskrifter før benyttelse.	

## 6.6 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Vedovn i soverom

Type pipe	Tegl
Pipeløp i er innvendig rehabilitert i regi av sameiet med antatt nye innvendige keramiske rør i 2014, utført av Pipeeksperten AS i henhold til tidligere eier.	
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
<p>Vedovn i ett soverom fra antatt byggeår.          Det er montert fliser under og i front av vedovn mot brennbart materiale på gulv.          Eiere har ikke benyttet vedovnen i deres eierperiode av leiligheten.</p>	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-2</b>
<p>Pipeløp i er innvendig rehabilitert i regi av sameiet med antatt nye innvendige keramiske rør i 2014, utført av Pipeeksperten AS i henhold til tidligere eier.</p> <p>Pipemur kan besiktiges fra fire sider i soverom, forøvrig er pipemur påført malte plater/brystningspanel i entre tilstøtende til ildsted i soverom.</p> <p>Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks keramiske rør, i henhold til brannforskrifter.</p> <p>Det ble ikke registrert avvik på synlig pipemur, bortsett fra enkelte mindre sprekkrissdannelse i pussjukt av pipemur i soverom.          Vedovnen er ikke benyttet av eier og det er usikkerhet om vedovnen er tett i de forskjellige ledd/sammenføyninger.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at vedovner av denne type/alder, er ildsteder som ønskes generelt utfaset og erstattet med rentbrennende, mer miljøvennlig ildsteder.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>På generelt grunnlag anbefales det at alle pipemurer fristilles slik at besiktigelse kan utføres og at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.</p>	

## 6.7 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

Kjøkkenet ble oppført nytt/flyttet i 2009.  
 Lyse, lakkerte, profilerte fronter samt to Vitrine fronter fra Tvis kjøkken med lys kompositt benkeplate (2019) og nedfelt dobbel porselens oppvaskum samt ettgreps kjøkkenbatteri (2024).  
 Frittstående kombinert gass- og keramisk platetopp. Gassbeholder er plassert i benkeskap.  
 Integriert oppvakmaskin, kjølfrys og kaffemaskin.  
 Gassvakt er etablert. Komfyrvakt er ikke montert.  
 Aquastop er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap.

Kjøkkeninnredningen 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 over komfyr, fra 2009.

### Oppsummering av avtrekk

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilator.

## 6.8 Lovlighet

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

Forholdet er ikke vurdert da det ikke fremkommer godkjente byggetegninger i saksinnsyn hos kommunen.

Kjøkken er flyttet i 2009, tidligere kjøkken er ombygget til soverom, opprinnelig entre er inndelt i dagens entre, og gang ved oppføring av lettvegger i 2009.

Det ble ikke fremvist noe form for godkjennelse på bruksendringen av leiligheten ved ombygging av bad og oppføring av wc-rom.

Flytting av kjøkken eller oppføring/demontering av lettvegger er ikke søknadspliktig hos kommunen så lenge felles ventilasjonsanlegg, felles avløpsopplegg eller bærende konstruksjoner blir påvirket av ombygningen.

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
--	-----

Expeditions-Dokument. Sorgenfrigata 17 - Oppføring av Våningshus, datert 03.08.1896.  
 Ferdigattest - Sorgenfrigata 17. Tiltaksart: Fasadeendring (oppføring av balkonger). Datert 18.07.2017.

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

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Brannslukningsapparat, fra august 2022.  
En røykvarslere fra ukjent år.  
Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal, fra antatt ca 2003/2004.

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

## 6.9 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterner? Ja

Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner? Ja

### Oppsummering av toalettrom

TG-2

Sanitærutstyr:

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Integrert speil i vegg med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Opplegg vaskemaskin.

TG-2 er satt med tanke på dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i wc-rom, at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner, manglende fliser på vegg lokalt over vaskemaskin og at pussjikt i samme område er preget av sprekkdannelser.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å bedre avtrekksventilasjonen i wc-rom.

## 6.10 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten.  
Felles støpejerns avløpsopplegg.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Felles avløpsopplegg fra antatt ca 1952.  
Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	
<p>Det er flere boenheter i gården, om 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.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.</p>	

TG-1

## 6.11 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
<p>Plastrør er benyttet som skjult rørføring i leiligheten. Felles kaldtvannsupplegg er av kobberrør.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Felles kaldtvannsupplegg fra antatt ca 1952. Innvendige plastrør i leiligheten er hovedsakelig fra ca 2009.</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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	
<p>Kaldtvanns hovedstoppekran for leiligheten er montert i rørkasse bak inspeksjonsluke i vegg i bad. Hovedstoppekranen fungerer som tiltenkt.</p> <p>Leiligheten er oppført med en åpen samlestock for vannopplegg over himling i bad med adkomst via inspeksjonsluke.</p> <p>Felles kaldtvannsupplegg i gården er ikke vurdert da dette er sameiets ansvarsforhold.</p>	

TG-1

## 6.12 Elektrisk

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

Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad montert nytt i 2008/2009.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	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

### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

Elektrisk oppvarming i leiligheten.  
Varmekabler i bad og wc-rom.  
Halogen downlight belysning i entre, gang, bad og wc-rom.

Dels skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringer sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.  
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten hva gjelder kurs 1 og 3.

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad montert nytt i 2008/2009.

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 eittilsyn) 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 Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2009 med arbeidsbeskrivelse: Total rehabilitering av leiligheten, dokument datert 23.06.2009.  
Det ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2019 med arbeidsbeskrivelse: Montering av en dimmer i kjøkken og soverom, dokument datert 06.11.2019.

TG-2 er satt med tanke på at at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten og at jordingskabel montert i hovedsluk i gulv i bad ikke er koblet til jord.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.13 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Montert liggende over himling i bad.

Fundament

Antatt plassert på trebjelker.

Årstall

2009

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at berederen ikke er lekkasjesikret og at berederen er innebygget over himling i bad uten etablert mulighet for avrenning til gulvsluk ved et eventuelt lekkasjeforhold.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen.

## 6.14 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

Dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad og wc-rom, samt i vegg i ett soverom (tidligere kjøkken).

Det ble ikke foretatt funksjonstesting av avtrekksventil montert ut av vegg over peis i kjøkken på grunn av manglende stige i leiligheten.

Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er montert luftespalter i vindusrammer, bortsett fra i ett lite vindu i ett soverom (tidligere 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.

## 6.15 Våtrom

### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Fliser og mosaikkfliser på gulv, fliser på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble ble rehabilitert og ombygget i ca 2009 med bl.a nytt plast hovedsluk og plast hjelpesluk 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)?

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)

Dør er montert i våtsone. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold på dørramme, foringsplater og dørgerikter, utført i malt trevirke.

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater. Forholdet ansees som tilfredstillende.

Fall mot hjelpesluk i nedsenket (ca 1,5 cm) dusjsone fungerer, men tilfredstiller ikke krav til 1:100 fall på en av fire sider i dusjsone.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,3 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot hjelpesluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:100 fall, samt stedvis noe sprekk- og 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 hovedsluk med klemring for foliemembran montert i gulv under innebygget badekar, samt hjelpesluk i dusjsone 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

Klemring til hovedsluk og hjelpesluk samt tettesjikt/membran var ikke synlig for kontroll på grunn av stedvis overdekning.

Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

## Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant og ettgreps servantbatteri montert på underliggende benkemodul med skuffeløsning og stein topp plate. Integrert speil i vegg med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Veggmontert, svingbar dusjvegg av herdet glass og termostat dusjbatteri. Innebygget badekar og termostat badebatteri (det er ikke montert dusjgarnityr til badebatteri).	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er montert inspeksjonsluke under innebygget badekar.

En mindre slagskade i porselensservant.  
Porselensservant er festet dårlig/ustabil til benkeplate.

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å feste porselensservant mer stabilt til underliggende benkeplate.

## 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 vegger til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.

Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, det ble ikke registrert negative forhold.

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2009.

#### Beskrivelse

Fliser og mosaikkfliser i bad, fliser i wc-rom, forøvrig lakkert tregulv.

Tregulv er sist slip og lakkert i 2020.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Tregulv fra opprinnelsen er stedvis preget av større glipper mellom trebord i lengderetning og stedvis noe knirk i tregulv.

## 6.17 Øvrig: Vegger

#### Beskrivelse

Fliser i bad, fliser og mosaikkfliser i wc-rom, malte plater og brystning i entre, forøvrig malt plater/mur.

Vegger i ett soverom er malt i 2024.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

## 6.18 Øvrig: Tak

#### Beskrivelse

Malt rabbitpuss med rosett og stukkatur i stue og åpent kjøkken, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca 3,22 m.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Stedvis noe sprekk/rissdannelse i rabbitpuss i tak i åpent kjøkken. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## 6.19 Øvrig: Innerdører

#### Beskrivelse

Malte fyllingdører fra byggeår til to soverom - hvorav en med glassfelt og mellom entre og kjøkken. Forøvrig malte, profilerte dører fra senere tid, ukjent år.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

Baderomsdør er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at to fyllingsdører fra byggeår ikke er mulig å lukke på grunn av defekt låskasse i dørblad samt ikke tilpasset motpart i dørramme.

## 6.20 Øvrig: Annet utstyr

### Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.  
Fastmontert garderobeskap i begge soverom.  
Integrert garderobeskap i gang fra opprinnelsen.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

## 6.21 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant