

Schweigaards gate 83 0656 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1890

BRA: 47 m²

BRA (ny arealstandard): 53 m²

BRA-i (ny arealstandard): 47 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

8

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som 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 bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36747>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

- Etasjeskille og gulv på grunn

Bygningsdeler med TG2

- Vinduer og dører
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Vannledninger
- Elektrisk
- Våtrom
- Øvrig: Innerdører

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.10.2025

Rapportdato
21.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: Elin Katinka Riiser Dankel

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, 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: Schweigaards gate 83, 0656 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	233	Bruksnr:	408	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	101	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1890					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Bygård i 4 etasjer pluss dels utbygget loft beliggende tilbaketrukket fra offentlig gate, men mot togtrase. Adkomst til leiligheten via låst port mot gate, gårdstun, portrom og trappeoppgang fra Schweigaards gate.

Borettslaget disponerer en biloppstillingsplass som kan benyttes av beboere ved fremlagt parkeringsoblat. Ellers parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

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

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

Gården trenger utvendige oppgraderinger av fasaden mot gårdsrom.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg utslag i 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
1. etasje	47	47	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue og soverom.	
Totalt m²	47	47	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	47	47	0	0	0
Kjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	53	47	6	0	0

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten to kjellerboder på henholdsvis ca 4,1 og 2,2 m2.

Felles takterrasse.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Koblede vinduer med 2+1 lags glass fra 1984.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør mot fellesareal er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1984 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.	
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1984 bør påregnes på noe sikt.	

6.2 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:
Soverom, målt ca 3,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Entre, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på 1,5 m.
Stue, målt ca 0,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i soverom.
TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre.

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

10 000 - 50 000

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Tegl

Pipeløp i stue er innvendig rehabilitert i regi av borettslaget i 2024 med nye innvendige syrefaste stålrør i henhold til eier.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Peis

Peisovn i stue fra senere tid, ukjent år.
Det er montert ildfast steinplate under og i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.

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?

Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-2

Pipeløp i stue er rehabilitert i 2024 i regi av borettslaget med innvendige syrefaste stålrør.

En synlig side av pipemur i stue og to synlige sider i entre og soverom.
Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.
Det ble ikke registrert nevneverdige avvik på synlig pipemur.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast steinplate på gulv under og i front av peisovn ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning i sideretning, som er gjeldene bestemmelser i henhold til brannforskrifter.

Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om god funksjonsevne og at det ikke har vært registrert røyk- eller sotutvikling fra røykrør.

Det ble registrert mindre sprekkdannelse i en ildfast stein i peisovn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kryssfiner fronter, behandlet med hardvoksolje, montert på skapstammer fra IKEA, antatt kompositt benkeplate med underlimt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin (2021) og kjølfrys (2022). Ballofix stoppekraner på vanninntak i benkeskap. Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2010, senere er dørfronter montert nye i 2023.

Innredningen fremstår som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

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

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2021.

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilator.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i samsvar med tegninger utført av Terjesen, Kjellstad og Horn Arkitekter AS, sist datert 03.04.1990, bortsett fra at lettvegg mellom kjøkken og stue er demontert. Ombygningen er ikke søknadsliklig hos kommunen da endringene begrenser seg til demontering av lettvegg og at ikke felles ventilasjonskanaler og felles røropplegg er berørt.

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 - Schweigaards gate 83. Arbeidets art: Rehabilitering - Boligblokk. Datert 17.01.1996.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat fra juli 2020. To røykvarslere - hvorav en fra 2021 og en fra ukjent år. Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal, fra 2014.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg i gården.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles avløpsopplegg fra antatt ca 1990. Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2005 i bad og fra 2010 i kjøkken.	
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 gården, 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/etasjeskilte. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Det er i vesentlig grad benyttet plastrør som skjult rørføring i bad og kobberør kjøkken.	
Felles kaldt- og varmtvannsopplegg av kobberør.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2005 i bad og fra 1990 i kjøkken. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ca 1990. Felles varmvannsbereidere i kjeller 3X287 liter fra 2017.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Badet er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert, lukket fordelingsskap i vegg i bad med hovedstoppekraner. Vanskelig tilgjengelighet til fordelingsskap montert i vegg i bad bak servantskap. Åpne/lukke funksjon til inspeksjonsluke var ikke mulig på grunn av konflikt med servantskap i front, og var heftet av på befaringsdag. Ballofix hovedstoppekraner for bad og kjøkken fungerer som tiltenkt, men kranoverdel for åpne/stenge funksjon er vanskelige å plassere riktig i unbrako spor på stoppekranene. TG-2 er satt med tanke på at kobberrør fra 1990 i benkeskap i kjøkken har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at det ikke ble registrert uttak for overløpsrør fra fordelingsskap ført ut av vegg i bad.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av kobberrør fra ca 1990 bør påregnes på noe sikt.	

6.8 Elektrisk

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

Elektrisk oppvarming i leiligheten.
Varmekabler i bad fra 2005. Termostat til varmekabler er montert ny i 2019.
Downlight belysning i bad fra 2005 og entre fra 2024.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringer på 40 ampere sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Det elektriske anlegget i bad er i vesentlig grad fra 2005 og fra 2010 i kjøkken.

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. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2025, dokument datert 07.03.2025.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten med arbeidsbeskrivelse: «Bytte to stk. downlight i entre og feste ett stikk i soverom» i 2024. Dokument datert 04.04.2024.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999 og at jordingskabel i gulvsluk i bad ikke er koblet til jord.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Balansert ventilasjonsanlegg etablert i gården i antatt ca 1998.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent for eier.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart

Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i stue/kjøkken og soverom, samt avtrekk stue/kjøkken og bad.

Avtrekkventil i vegg i åpent kjøkken bak overskap er ikke tilkoblet ventilasjonsanlegg i henhold til eier, ukjent årsak.

Det er ikke tilluft/avtrekk i entre.

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekkventil i bad og i stue/kjøkken.

Grad av tilluft gjennom tilluftsventiler er ikke vurdert, men eier opplyser at ventilasjonsanlegget i leiligheten har fungert normalt bra i hennes eierperiode.

Det er ikke etablert tilluftsventiler i yttervegger eller luftespalter i vindusrammer da ventilasjonsanlegget i leiligheten er balansert.

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble rehabilitert i borettslagets regi i 2005, i henhold til tidligere eier.

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?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

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 målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 0,8 cm.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater samt lokalt i noe motfall til gulvsluk.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,0 cm. Ukjent om oppkant i døråpning ned mot gulvfliser har en vannbestandig høyde over gulvfliser.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da gulvet er i tilnærmet vater og vann blir stedvis liggende i dusjsone etter benyttelse, samt at baderomsgulv utenfor dusjsone er lokalt i noe motfall til gulvsluk.

Stedvis sprekke/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

Sprekke/rissdannelse i to veggfliser.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Rustfritt stål gulvsluk med klemring for foliemembran, montert i dusjsone.	
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
Tettesjikt/membran var ikke synlig for kontroll i gulvsluket på grunn av overdekning. Det ble ikke registrert avvik. Levetidsbetraktning for bad er 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra 2005 på gulv og vegger i henhold til levetidsbetraktning.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Rehabilitering av badet med montering av nytt tettesjikt/membran på gulv og vegger bør påregnes på noe sikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Heldekkende porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
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
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, samt at servantskap er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Det ble registreres tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone fra soverom. Det ble ikke registrert negative forhold.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2005.

6.11 Øvrig: Gulv**Beskrivelse**

Fliser i bad, forøvrig antatt lakkert tregulv.

Tregulvet er sist slipt i 2021.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Stedvis noe glipper mellom trebord og stedvis noe knirk.

6.12 Øvrig: Vegger**Beskrivelse**

Fliser i bad, forøvrig malt plater/mur.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

En lokal rissdannelse i bærevegg over døråpning mellom entre og stue på stue side.

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

6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i alle rom.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,93 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, lakkerte, profilerte skyvedører til bad og soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på ripe i skyvedør til bad på grunn av spiker inn i dørkassett.

6.15 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.

Plassbygget sittebank av kryssfiner plater med innvendig lagringsplass i åpent kjøkken med overliggende spesialtilpassede puter, montert i 2021.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting: Balkong
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder