

Biskop Jens Nilssøns gate 19A 0659 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2004

BRA: 79 m²

BRA (ny arealstandard): 92 m²

BRA-i (ny arealstandard): 79 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

18

TG-2

2

TG-3

0

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/21926>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Våtrom

Oppsummering av overflater

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

Fall til gulvsluk i noe nedsenket dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,3 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, redusert avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjsone da dusjvegg i stor grad er tette ned mot gulvfliser, bortsett fra en mindre åpen spalte under del av en dusjvegg (forholdet medfører økt fare for at vann renner ut i entre/gang ved større belastning av vann ved eventuell vannlekkasje fra tappesteder i badet), samt stedvis sprekk- og rissdannelser i fugemasse mellom gulv- og veggfliser i dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at slukløsning og tettesjikt/membran fra 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning, funksjonsfeil ved at vannlåsen i gulvsluket er vanskelig å få opp gjennom overliggende slukrist, samt at vannlåsen ikke er mulig å få plassert riktig i gulvsluket. Forholdet medfører at lukt fra felles avløpsopplegg kommer opp i badet da det ikke er tett mellom vannlåsen og gulvsluket.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Overnevnte forhold må utbedres med tanke på lukt og redusert mulighet for rengjøring av vannlåsen i gulvsluket.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.8.2024

Rapportdato
21.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Tonje Midjås og Øyvind Rognerud Karlstad**

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


TAKSTHUSET
TAKST TILBUD OG RÅDGIVNING



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Biskop Jens Nilssøns gate 19A, 0659 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	237	Bruksnr:	50	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	140	Leilighetsnr:	4026		
Byggeår:	2004						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Deler av leiligheten ble pusset i 2020/2021.

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

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

Kommunalt vann og avløp.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller med leiligheten, plass nr. 122, med separat ladepunkt for el-bil. Nedkjøring til garasjeanlegg mellom nabobygg.

Biloppstillingsplassen har en bredde på ca 2,30 m og dybdemål på ca 4,70 m.

Dagens gjeldene bestemmelser i (TEK17) for vanlige parkeringsplasser uten sidehinder som vegg, søyle osv. sier at biloppstillingsplass skal være minimum 2,5 m bred og 5,0 m lang.

Biloppstillingsplassen tilfredstiller derfor ikke dagens bestemmelser for krav til bredde- eller dybdemål.

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

Lavblokken fremstår som godt vedlikeholdt.

Taket ble ikke besikttet på befaringdag.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

- 1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
- 2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
- 3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	79	75	4	Entre/gang, bad/wc, åpen kjøkken, stue med utgang innglasset balkong, 2 soverom.	Bod.
Totalt m²	79	75	4		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	87	79	0	8	0
U. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	92	79	5	8	0

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en bod i U.etasje (merket 4026) på ca 4,8 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong

Type	Balkong
Sydvestvendt, innglasset balkong på ca 6,8 m2 gulvareal med utelys og strømuttak. Balkongen er oppført med betonggulv med integrert avrenningsrør i gulv. Tretremmer er montert på gulv med overliggende filtteppe. Rekkverkskonstruksjon av behandlet stål med utfyllende herdede glassflater samt utenpåliggende transparente stålplater og overliggende skyvevinduer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er innglasset i senere tid, ukjent år. Tretremmer på gulv og filtteppe, fra senere tid, ukjent år.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Rekkverkshøyden er målt til ca 100 cm fra filtteppe til underkant skyvevinduer. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng.	
Betonggulv var ikke mulig å besiktige under tretremmer og filtteppe på gulv.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2004, bortsett fra ett vindu med 2-lags isolerglass fra 2022 i soverom.	
Dør til innglasset balkong med 2-lags isolerglass fra 2004.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB40) med kikkeshull, fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ett vindusglass i soverom er skiftet i 2022.	

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-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Entre/gang, målt ca. 0,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m, forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold. Det ble ikke registrert forhold i leiligheten utover setningsforhold i bygget som tyder på svekkelser i konstruksjonen eller har 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
Åpent kjøkken: Sorte, glatte, folierte fronter samt 4 Vitrine fronter fra HTH kjøkken. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum samt ettgrens kjøkkenbatteri. Kjøkkenøy frittstående på gulv. Integrert komfyr med induksjon platetopp, kombiovn, oppvaskmaskin og kjølfrys. Stoppekraner er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er integrert i ventilator. Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2021 og fremstår som godt ivaretatt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr fra 2021, type Rørøst Hetta.	
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten opplyser at tegninger ikke er tilgjengelige på internett.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest - Strømsveien 57 (Nå Biskop Jens Nilssøns gate 19A-B). Tiltaksart: Oppføring, datert 29.05.2009.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt i fellesareal. Brannslukningsapparat fra ca 2021.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlig avløpsrør i benkeskap i kjøkken er montert nye i 2021, forøvrig er avløpsrør i leiligheten i vesentlig grad fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

6.7 Vannledninger

Type anlegg

Plast, Rør i rør system

Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten. Bad og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i himling i bad med hovedstoppekraner og vannmåler på varmtvannsinntak.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Vannrør i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Bad og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i himling i bad med hovedstoppekraner og vannmåler. Stoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.

6.8 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i kjøkken og sikringsskap i 2021, dokument datert 27.07.2021. Forøvrig ble det ikke fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten.

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2022, dokument datert 12.05.2022.

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskapet er montert i vegg i bod med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.

Kurs 9 og 10 i sikringsskapet er montert nye i 2021, forøvrig fra byggeår.

Kurs 1, Lastbryter i sikringsskap er på 40 ampere og ikke 50 ampere som beskrevet i kursfortegnelsen.

Varmekabler i bad fra 2004.

Downlight belysning i kjøkken fra 2021, i henhold til eier.

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.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg

Radiatorer

Sentralvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-1

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår.

Hovedstoppekraner og vannmåler for sentralvarmeanlegget i leiligheten er montert i lukket fordelingsskap i himling i bad.

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom samt avtrekk i bad og bod. Ventilasjonssentral/aggregat for leiligheten er montert i bod, type Flexit fra byggeår.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avtrekkskanal til kjøkken fra opprinnelsen er blendet igjen i ventilasjonskasse i kjøkken.	
Når var siste service på anlegget?	
Skifte av filter i sentral i bod ble sist utført i august 2024.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i bad og bod. Styringspanel for regulering av ventilasjon er montert i forbindelse med aggregat i bod. Det er ikke montert tilluft/avtrekk i entre/gang og ikke avtrekksventil i kjøkken. Det anbefales og hente frem blendet avtrekksventilasjon for kjøkken/stue for bedre luftutveksling i rommet.	

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet ble oppført i ca 2004 som ett prefabrikkert modulbad.	
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 på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.
Fall til gulvsluk i noe nedsenket dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,3 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, redusert avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjsone da dusjvegger i stor grad er tette ned mot gulvfliser, bortsett fra en mindre åpen spalte under del av en dusjvegg (forholdet medfører økt fare for at vann renner ut i entre/gang ved større belastning av vann ved eventuell vannlekkasje fra tappesteder i badet), samt stedvis sprekk- og rissdannelser i fugemasse mellom gulv- og veggfliser i dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

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?

Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

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

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at slukløsning og tettesjikt/membran fra 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning, funksjonsfeil ved at vannlåsen i gulvsluket er vanskelig å få opp gjennom overliggende slukrist, samt at vannlåsen ikke er mulig å få plassert riktig i gulvsluket. Forholdet medfører at lukt fra felles avløpsopplegg kommer opp i badet da det ikke er tett mellom vannlåsen og gulvsluket.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes på noe sikt. Overnevnte forhold må utbedres med tanke på lukt og redusert mulighet for rengjøring av vannlåsen i gulvsluket.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Ett, veggmontert skap. Veggklosett med synlig susternekkasse. Dusjvegger og termostat badebatteri montert i dusjbatteri høyde. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd susterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Nedre styretapper i en skyvedør til dusjvegger er defekte/fungerer ikke tilfredstillende.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det ble søkt etter fukt i vegger bad, det ble ikke registrert negative forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Dokumentasjon fra utbygger er ikke fremvist.	

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, forøvrig høytrykkslaminat. Høytrykkslaminat på gulv ble montert i 2021 og 2022.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.	

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malte plater i entre/gang, åpent kjøkken og bod, forøvrig malte plater/mur.

Alle vegger er malt i perioden 2020-2021, bortsett fra i bad og bod.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

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

Alle tak er malt i perioden 2020-2021, bortsett fra i bad og bod.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,43 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra byggeår, med glassfelt mellom entre/gang og kjøkken.

Oppsummering av øvrig

TG-1

4 skruerull i dør til ett soverom etter tidligere oppheng av speil.
Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Skyvedørsgarderober i entre/gang.
Fastmontert garderobereskapp mot en vegg i ett soverom.
Elektrisk styrt stålpersienne utvendig foran ett stuevindu.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant