

Harald Sohlbergs vei 6 1064 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1973

BRA: 81 m²

BRA (ny arealstandard): 88 m²

BRA-i (ny arealstandard): 72 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

9

TG-2

6

TG-3

1

TG-IU

1

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/37372>

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

- Våtrom: Dusjbad:
 - Våtrom

Bygningsdeler med TG2

- Toalettrom
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Ventilasjon
- Øvrig: Innerdører

Bygningsdeler med TG-IU

- Varmtvannsbereder

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.10.2025

Rapportdato
3.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: Zanyar Dara Mohammad

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, takteking, 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: Harald Sohlbergs vei 6, 1064 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	107	Bruksnr:	858	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	142	Leilighetsnr:	2031	
Byggeår:	1973					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er vesentlig pusset opp i 2023/2024, bortsett fra dusjbad og Wc-rom fra byggeår.

Blokk i 8 etasjer pluss underetasje og kjeller beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via internvei, trappeoppgang/heis og fellesgang fra Harald Sohlbergs vei.

Kommunalt vann og avløp.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller, plass nr. 2031. Det er etablert strømopplegg for mulig fremtidig tilkobling til separat ladepunkt for el-bil på betongsøyle i bakkant av biloppstillingsplassen.

Biloppstillingsplassen har en bredde på ca 2,36 m (målt fra midten av oppmerket felt mot naboplass til betongsøyle på en side) og dybde på ca 5,07 m.

Dagens gjeldene bestemmelser i (TEK17) for vanlige parkeringsplasser, sier: Har parkeringsplassen sidehinder på en side som f.eks betongsøyle eller vegg, må plassen være minst 3,0 m bred og 4,8 m i dybde. Dagens bestemmelser er ikke tilfredstilt hva gjelder breddemål.

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Utvendig forblendet med teglstein. flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt, byggeår tatt i betraktning.

Ny heis i blokken fra 2025 i heissjakt fra opprinnelsen.

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	81	72	9	Entre, dusjbad, Wc-rom, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang innglasset balkong, 2 soverom.	Innglasset balkong.
Totalt m²	81	72	9		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	82	72	1	9	0
Kjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	88	72	7	9	0

Kommentar til arealberegning

I tillegg til leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 6,4 m2 og en bod i 2.etasje på 1,2 m2.

Felles sykkelrom, vaskeri og selskapslokale med toalett og kjøkken i borettslaget.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong

Type	Annet
Sydvendt innglasset balkong på ca 8,6 m2. Balkongen er oppført med betonggulv med overliggende plasttrekker på gulv. Antatt integrert avrenning fra betonggulv under tretrekker på gulv. Behandlet stål rekkverkskonstruksjon med utfyllende glassflater og plater samt overliggende fastvinduer og skyvevinduer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkonger er ombygget/utvidet og innglasset i ca 1995. Ferdigattest, datert 29.01.1996. Tretrekker på gulv er montert i 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til ca 114 cm fra topp tretrekker på gulv til underkant skyvevinduer. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terrengnivå. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av betonggulv under tretrekker på gulv.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 1995.	
2-lags isolerglassvinduer fra 1995 i skyvedør til innglasset balkong.	
Det er montert luftespalter i vindusrammer, bortsett fra i skyvedør i stue.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkhull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte 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

Utvendig lokal mindre sårskade i ett utvendig nedre hjørne av skyvedør til innglasset balkong etter boret lednings hull gjennom døren.

Forøvrig ble det 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:

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

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

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 med spiseplass og kjøkkenøy:

Mørkegrå, glatte, folierte fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgrep kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk.

Integrert komfyr med induksjons platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Komfyrvakt er etablert.

Kjøkkeninnredningen er montert ny i 2023/2024.

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

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2024.

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

Avtrekksrør fra ventilatoren er ikke ført opp over overskap, men avsluttet provisorisk i overskap uten at fleksibelt ventilasjonsrør er festet i henhold til forventet faglig standard. Forholdet anbefales å utbedre.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i henhold til opprinnelige godkjente byggetegninger, datert 26.02.1971, bortsett fra at lettvegg mellom opprinnelig kjøkken og spisetue er demontert i ca 2023 da dagens kjøkkenløsning ble oppført, samt utvidelse av balkong med innglasseng i ca 1995. Forholdet er registrert hos kommunen med Ferdigattest datert 29.01.1996. Ombyggingen/bruksendringen av kjøkken med demontering av lettvegg er ikke søknadspliktig hos Plan- og bygningsetaten.

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 - Harald Sohlbergs vei 6. Arbeidets art: Nybygg. Datert 11.06.1975.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Brannslukkingsapparat, innkjøpt nytt i 2025.
Felles brannvarlingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal.

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

Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-2**

Eldre porselensservant med ettgreps servantbatteri montert på bærejern. Klosett.
Det er ikke gulvsluk i rommet.

TG-2 er satt med tanke på dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i Wc-rom.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.
Felles støpejerns avløpsopplegg.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Innvendige synlige avløpsrør er i vesentlig grad fra byggeår i bad og Wc-rom samt fra byggeår og 2024 i kjøkken.
Felles avløpsopplegg 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?

Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert, men antatt ja.

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.

TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Levetidsbetraktning for felles støpejerns avløpsopplegg er 60-80 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av avløpsrør fra byggeår i leiligheten bør påregnes i nær fremtid.

6.8 Vannledninger

Type anlegg

Kobber

Kobberrør er benyttet som rørføring i leiligheten.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Rørføringer er i vesentlig grad fra byggeår.	
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
Kaldtvanns hovedstoppekran til leiligheten er montert synlig på vegg i Wc-rom. Stoppekraner fungerer som tiltenkt. Felles kaldtvannsopplegg fra byggeår. TG-2 er satt med tanke på at vannrør i leiligheten fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vannrør i leiligheten fra byggeår må forventes i nær fremtid.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i fellesgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
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
Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Elektrisk oppvarming. Sikringsskapet er plassert i fellesgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere. Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år. Elektrisk anlegg i kjøkken er i vesentlig grad montert nytt i 2023/2024. Store deler av elektrisk anlegg i leiligheten er montert nytt i 2023/2024, bortsett fra i dusjbad, Wc-rom og i sikringsskap, 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. Det ble fremvist Samsvarserklæring på diverse elektrisk arbeid utført i bad, Wc-rom, kjøkken og stue, dokument datert 03.11.2025. TG-2 er satt med tanke på at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i boligen etter 1999 utover overnevnte, at det ikke er foretatt kontroll av det elektrisk anlegget i leiligheten de siste 5 år og åpen koblingsboks i vegg i dusjbad under servantskap.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjøkkenbenk
Fundament
Separat varmtvannsbereder innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning og ikke mulig å besiktige.
Årstall
Ukjent

Størrelse	
Ukjent	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	
TG-IU	
Separat varmtvannsbereder innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning og ikke mulig å besiktige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere lekkasjesikring på kaldtvannsinntak til berederen og Waterguard med sensorsløyfe i området rundt berederen.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.	
Oppsummering av ventilasjon	
TG-2	
Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i dusjbad og Wc-rom. Uttak for avtrekkskanal i vegg i kjøkken er montert åpent i overskap uten at avtrekksventil er montert. Det er montert tilluftsventiler gjennom yttervegg i kjøkken, ikke i stue eller soverom. Det er montert luftespalter i vindusrammer, bortsett fra i skyvedør i stue. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten, samt at uttak for avtrekkskanal i kjøkken er montert i overskap og avtrekksventil er ikke montert i forkant av åpen avtrekkskanal ut av vegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.12 Våtrom: Dusjbad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Dusjbadet ble oppført i ca 1973 og støpejerns gulvsluk samt tettesjikt/membran på gulv og vegger er fortsatt benyttet.

Fliser på gulv, folierte skumgummi fliser, fliser og malt mur på vegger.

Sanitærutstyr i dusjbad:

Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med integrert lys over servant. Dusjkabinett med avløp til gulvsluk og termostat dusjbatteri.

Enkelte slagskader i servant.

Tilskåret utsparing i en sidevegg til servantskap for rørføring.

Nedre styrehjul til en dusjdør i dusjkabinett fungerer dårlig og er dels defekt.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist er ca 1,4 cm.

Fall mot gulvsluk utenfor dusjsone anses som tilfredstillende.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 5,5 cm.

Avskalling i overflaten av enkelte gulvfliser i området rundt gulvsluk.

Enkelte borede skruehull i veggfliser.

Det ble registrert lukt fra felles avløpsopplegg (spillvannslukt) i badet, ukjent årsak.

Støpejerns gulvsluk fra byggeår med provisorisk plast stakeplugg.

Det er påført vesentlig antatt silikonmasser mot sidevegger i slukbrønnen/gulvsluket, det antas at forholdet er utført med tanke på provisorisk tetting av sluket.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt/membran på gulv og vegger har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra ca 1973 i henhold til levetidsbetraktning og synlig tilstand til støpejerns gulvsluk fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid/umiddelbart.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i dusjbad, folierte skumgummi fliser i Wc-rom, forøvrig laminat.

Laminatgulv er montert nytt i 2024.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser og malt mur i Wc-rom, folierte skumgummi fliser, fliser og malt mur i dusjbad, forøvrig malt plater/mur.

Alle vegger er malt i 2024, bortsett fra i dusjbad og Wc-rom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt mur i alle rom.

Alle tak er malt i 2024, bortsett fra i dusjbad og Wc-rom.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,51 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Finerdører til dusjbad og Wc-rom fra byggeår, forøvrig lyse, lakkerte, profilerte dører fra 2023.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at dører til dusjbad og Wc-rom er preget av aldring og bruksslitasje, ved en slagskade i dør til Wc-rom og at dør til dusjbad er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant av dørbled.

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.17 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde. Videobilde fungerte ikke på befaringsdag.
Frittstående skyvedørsgarderobe i ett soverom.
Frittstående garderobeskap i ett soverom.

6.18 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral