

Jens Bjelkes gate 82D

0652 Oslo

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1926

BRA: 28 m²

BRA (ny arealstandard): 28 m²

BRA-i (ny arealstandard): 28 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26734>

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 TG2

Vannbåren varme

Oppsummering

Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år.

TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes i nær fremtid.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Det ble registrert noe svertesoppdannelser i silikonfuger i dusjsone.

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i nedsenket (ca 1,2 cm) dusjsone er ca 3,3 cm. Fallforholdet ansees som tilfredstillende.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,4 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i nedsenket dusjsone fungerer, men tilfredstiller lokalt ikke krav til 1:100 fall på to sider av slukrist.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt med tanke på dårlig ventilering av rommet. Dette medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er generelt preget av bruksslitasje, stedvis svikt og noe knirk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.1.2025

Rapportdato
3.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Ida Andersskog

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
TAKSTAKSERING



Egne premisser:

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

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Jens Bjelkes gate 82D, 0652 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 231 Bruksnr: 225 Festenr:

Seksjonsnr: 10 Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1926

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 5 etasjer beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via trappeoppgang fra Sigurds gate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon forblendet med teglstein og pusset og malt mur i nedre del av fasadeliv. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med takstein. Taket er ikke besiktiget på befaringssdag.

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

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	28	28	0	Entre, bad/wc, åpen kjøkken, stue og soverom.	
Totalt m²	28	28	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	28	28	0	0	0
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	28	28	0	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	5	0	5
Totalt m²	5	0	5

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en loftsbod med ca 4,8 m² gulvareal, boden er ikke målverdig i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 2002.	
Det er montert luftespalter i vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35).	
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-1
Vinduer fra 2002 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. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 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, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Åpent kjøkken, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.	
Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.	

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

Kjøkkeninnredningen ble montert ny i 2008, i henhold til tidligere eier. Lyse, lakkerte, profilerte fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Malte mosaikkfliser over benk. Integrrert komfyr med keramisk platetopp og kjø/frys. Frittstående oppvaskmaskin bak dørfrent fungerer ikke. Aquastop er montert på kaldt- og varmtvannsinntak. Waterguard i benkeskap er defekt i henhold til eier. Komfyrvakt er ikke montert. Dørfrent under oppvaskkum er preget av noe bruksslitasje og enkelte dørfronter har behov for justering.

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

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 2008.	

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
<p>Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra Georg Rohde Arkitekt AS, datert 22.04.1939, bortsett fra at opprinnelig kjøkken er ombygget til dagens soverom og dagens kjøkken er montert i del av opprinnelig stue.</p> <p>Det ble ikke fremvist noe form for godkjenning på bruksendringen av leiligheten.</p>	

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
<p>Ekspedisjons-Dokument - Våningshus. Jens Bjelkes gate 82, attestert 20.07.1951. Ferdigattest - Jens Bjelkes gate 82 A-B og del av C og D. Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner (Utskiftning av vann- og avløpsrør - Rehabilitering av alle badene), datert 22.08.2017.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
<p>Brannslukkingsapparat fra oktober 2019. En røykvarsler fra ca 2025.</p>	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
<p>Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.</p>	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad montert nye i forbindelse med oppføring av ny kjøkkeninnredning i 2008, samt i forbindelse med rehabilitering av badet i 2017. Felles støpejerns avløpsopplegg er montert nye i 2017.</p>	
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 sameiet sitt ansvar.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system, Kobber
<p>Det er montert synlige kobberrør til tappesteder i badet, bortsett fra til veggklosett. Rørene er senere malt sorte i 2021.</p> <p>Plast vannledninger er benyttet som skjult rørføring i leiligheten.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Rørføringer i bad og kjøkken er montert i 2017.</p>	
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
<p>Bad og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingssskap i rørkasse i badet med kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner, adkomst via inspeksjonsluke.</p> <p>Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.</p> <p>Felles varmtvannsberedere i sentral tilknyttet fjernvarmeanlegg.</p> <p>Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra 2017.</p>	

6.7 Elektrisk

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

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert i 2021 i regi av styret i sameiet. Registrerte avvik i forbindelse med kontrollen ble utbedret i ca 2022 i henhold til eier.

Det ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2017 med arbeidsbeskrivelse: Dokumentasjon leilighet 10, datert 21.04.2017.

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 25 ampere.

Kurs 5 og 6 til bad i sikringsskapet er montert nye i 2017 i forbindelse med baderomsrehabiliteringen.

Varmekabler i bad, montert nye i 2017.

Downlight belysning i bad, montert nye i 2017.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

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.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Radiatorer og radiatorrør fra byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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-2

Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år.
TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes i nær fremtid.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<p>Dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad. Det er ikke naturlig oppdriftsventilasjon i kjøkken. Kjøkken fra opprinnelsen som var oppført i dagens soverom er flyttet i senere tid, ukjent år. Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger. Det er montert luftespalter i vindusrammer.</p>	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.10 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i 2017 i sameiets regi med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-2**

Det ble registrert noe svertesoppdannelser i silikonfuger i dusjsone.

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i nedsenket (ca 1,2 cm) dusjsone er ca 3,3 cm. Fallforholdet ansees som tilfredstillende.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,4 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i nedsenket dusjsone fungerer, men tilfredstiller lokalt ikke krav til 1:100 fall på to sider av slukrist.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

Det ble ikke registrert avvik.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap montert på vegg over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass som foldedører og termostat dusjbatteri med to dusjhoder (2022). Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.

Ventilasjon

Type ventilering Naturlig

Naturlig oppdriftsventilasjon gjennom avtrekkskanal fra byggeår.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på dårlig ventilering av rommet. Dette 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 vegg til dusjsone på grunn av murkonstruksjon. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2017.

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig 3-stavs eikeparkett.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er generelt preget av bruksslitasje, stedvis svikt og noe knirk.

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malte mur/tapet soverom, forøvrig malt mur.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i bad, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,65 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, lakkerte, profilerte dører.

Baderomsdør fra 2017, soveromsdør fra senere tid, ukjent år.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Soveromsdør har behov for noe justering i dørramme da dørblad kommer i berøring med dørramme ved åpne/lukke funksjon.

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

6.15 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.

Frittstående skyvedørgarderobe i entre.

Frittstående garderobeskap i soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Balkong, terrasse, platting

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