

Løkkeveien 10 0253 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1894

BRA: 115 m²

BRA-i: 111 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

13

TG-2

7

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, tilleggbygninger (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 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.

Takstrappen

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/30191>

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

(TG3) OVERFLATER:

Flere gulvfliser har sprekker og er løse. Årsaken er ukjent men avviket virker ikke å ha innvirkning på underliggende membran. Dette kan utvikle seg over tid og forholdet må undersøkes nærmere i forbindelse med reparasjon av gulvflisene. Sannsynligvis vil det være hensiktsmessig å ta opp gulvet helt ned til bjelkelag og skifte membranen under av hensyn til alder.

(TG2) TEKKING:

Tekkingen er ikke mulig å kontrollere men av hensyn til alderen (over 20 år) vil det være økt risiko for sprekkdannelse, og lekkasjer over tid. Takterrasser som denne er spesielt utsatt for lekkasjer, og med tanke på sprukne gulvfliser må eier være oppmerksom på at det vil være behov for tiltak på sikt.

(TG1) REKKVERKSHØYDE:

Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.

Målt avstand er 18 meter.

Rekkverket tilfredsstiller forskriftskravet på 120 cm.

Anbefalte tiltak

Anbefaler videre undersøkelser for å avgjøre om membranen må skiftes ut.

Løse og sprukne fliser må skiftes.

Generelt anbefales det rehabilitering av takterrassen, med overflater, konstruksjon og membran innen 5-10 år.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes pga alder på takvinduene, som er spesielt utsatt for nedbørsvann på taket. Det er ikke behov for strakstiltak men i motsetning til fasadevinduer, som kan skiftes når de får skader eller mellom 30-40 år, bør takvinduer skiftes med kortere intervaller (20-25 år).

Øvrige vinduer fungerer på befaringsdagen men har utløpt mer enn 50% av forventet levetid. Innerdører og ytterdør er vurdert uten avvik.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder og slitasje.

Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene. Vannlekkasjer kan oppstå.

Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av takvinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar. Vinduene og balkongdør bør skiftes innen 5-10 år.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes pga 16 mm skjevhet i stuegulvet. Dette er forholdsvis normalt og ingen tiltak vurderes som nødvendig.

5. ETASJE

Entrè:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 3 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 3 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 5 mm (venstre), 16 mm (rett frem), 4 mm (høyre), 7 mm (midt på gulvet).
Avvik: 16 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:

Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.

Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:

Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:

Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på soilrør. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.

Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger

Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Elektrisk

Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på deler av det elektriske anlegget.

Fremlagt dokumentasjon:

-Samsvarserklæring for elektriske arbeider utført på badene.

Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

Sikringsskapet er plassert i entré.

Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring).

Konsekvens: Ukjent

Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:150

Målt fall i dusjsonen: 1:100

Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 18 mm

Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm

Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringsstidspunkt) er:

Alternativ 1:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.

-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).

-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).

-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.

-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15>

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.

Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.

Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Oppsummering av overflater

(TG2) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200

Målt fall i dusjsonen: 1:100

Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 19 mm

Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm (pålimt gulvlist)

Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstillende ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.

-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).

-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).

-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.

-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15>

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.

Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.

Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.4.2025

Rapportdato
25.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Mats Ergo**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Silje Marie Johansen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456
Nesoddtangen**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**



Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Løkkeveien 10, 0253 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **209** Bruksnr: **102** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **20** Leilighetsnr:

Byggeår: **1894** - Leiligheten ble etablert i 2004. Arealet var tidligere uisolert kaldloft med boder.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Bygård i mur oppført i 1894. Leiligheten ble etablert i 2004 med grunnmur i tegl og naturstein. Etasjeskille av trebjelkelag. Yttervegger i teglstein utvendig pusset. Yttervegg på takterrasse med bindingsverk, utvendig kledd med liggende panel. Yttertak i trekonstruksjon.

Vinduer: Vinduer, takvinduer og terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre. Produksjonsår 2004 ble registrert på enkelte vinduer.

Dører: Brann og lydklassifisert ytterdør (b30/db35).

Takterrasse på 10 kvm med adkomst fra stuen.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2004	Leiligheten ble etablert.	Nei
2014	Kjøkkeninnredning fra HTH	Nei
2016-2017	- Endret planløsning på kjøkken (supplerte med noen nye HTH-skap) og montert ny benkeplate i komposittstein (polert, 30mm). - Revet vegg på kjøkken og lagt enstavsparkett på alle rom.	Nei
2017	- Etablerte innvendig bod i leiligheten.	Nei
2018-2019	- Montert nye panelovner fra Mill i alle rom.	Nei
2019	- Installert varmepumpe i leiligheten. - Nye kjøkkenoverskap fra IKEA.	Nei
2020	- Ny mikrobølgeovn. - Ny stekeovn fra Whirlpool. - Varmtvannsbereder ble skiftet ut, og	Nei

	det ble installert waterguard-sensor rundt varmtvannsbereder.	
2022	- Renoverte begge badene. - Alle monterte lys i leiligheten ble skiftet ut og knyttet opp mot et smart styringssystem (PLEJD). - Varmtvannsbereder direktekoblet til strømuttak. - Installert komfyrvakt på kjøkken. - Installert waterguard-sensor under vasken på kjøkkenet. Dokumentasjon: FDVdokumentasjon og samsvarserklæring for bad er fremlagt.	Ja
2024	-Bygd lettvegger i gang for garderobe. Satt inn Elfa garderobesystem. -Tørrisblåst og pusset ned trebjelker. -Malt alle overflater (lister, vegger, takk, dører og vinduskarmer). -Gjennomført service på ventilasjonsanlegget (Byttet motorer og renset rør).	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetsens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innnglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hems	0	0	0	0	0
5. etasje	111	111	0	0	10
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	115	111	4	0	10

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	9	0	9
5. etasje	125	111	14
Totalt m²	134	111	23

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	111	109	2	Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, 2 bad og gang.	Bod ved stuen.
Kjeller	4	0	4	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal
Totalt m²	115	109	6		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestANDARD. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskriften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

- Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 10 kvm takterrasse fra stuen.
- Parkering: Gateparkering.
- Interne boder: Innvendig bod mellom stue og kjøkken på ca 2 kvm. 9 kvm hems over badet, med stoppekran og varmtvannsbereder.
- Eksterne boder: Kjellerbod på 4 kvm.
- Takhøyde: Takhøyden er målt til 346 cm på høyeste punkt i stuen. Skråtak med varierende takhøyde i de ulike rommene.

MERKNAD TIL AREAL:
LEILIGHETEN HAR SKRÅTAK OG SKRÅVINKLEDE VEGGER SOM GJØR AT OPPMÅLINGEN FÅR STØRRE FEILMARGIN. VI TAR FORBEHOLD OM 5% FEILMARGIN PÅ OPPGITT BRUKSAREAL. FOR Å FÅ EN NØYAKTIG OPPMÅLING UTOVER DET SOM ER MULIG MED MANUELL MÅLING ANBEFALER VI Å INNHENTE EN 3D-SKANNING.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong/takterrasse ble etablert i 2004 i forbindelse med ombygging av loftet.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

(TG3) OVERFLATER:

Flere gulvfliser har sprekker og er løse. Årsaken er ukjent men avviket virker ikke å ha innvirkning på underliggende membran. Dette kan utvikle seg over tid og forholdet må undersøkes nærmere i forbindelse med reparasjon av gulvflisene. Sannsynligvis vil det være hensiktsmessig å ta opp gulvet helt ned til bjelkelag og skifte membranen under av hensyn til alder.

(TG2) TEKKing:

Tekkingen er ikke mulig å kontrollere men av hensyn til alderen (over 20 år) vil det være økt risiko for sprekke-dannelser, og lekkasjer over tid. Takterasser som denne er spesielt utsatt for lekkasjer, og med tanke på sprukne gulvfliser må eier være oppmerksom på at det vil være behov for tiltak på sikt.

(TG1) REKKVERKSHØYDE:

Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde. Målt avstand er 18 meter. Rekkverket tilfredsstiller forskriftskravet på 120 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler videre undersøkelser for å avgjøre om membranen må skiftes ut.
Løse og sprukne fliser må skiftes.

Generelt anbefales det rehabilitering av takterrassen, med overflater, konstruksjon og membran innen 5-10 år.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2004.
Takvinduer: Midthengslede velux takvinduer med 3-lags glass fra 2004.
Innerdører: Slette hvitmalt innerdører.
Ytterdører: Trenor sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes pga alder på takvinduene, som er spesielt utsatt for nedbørsvann på taket. Det er ikke behov for strakstiltak men i motsetning til fasadevinduer, som kan skiftes når de får skader eller mellom 30-40 år, bør takvinduer skiftes med kortere intervaller (20-25 år).

Øvrige vinduer fungerer på befaringsdagen men har utløpt mer enn 50% av forventet levetid. Innerdører og ytterdør er vurdert uten avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene. Vannlekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av takvinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar. Vinduene og balkongdør bør skiftes innen 5-10 år.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Er loftet innredet etter byggeår?

Ja

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.4 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Vinklet saltak av trekonstruksjoner.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Ingen merknader. Takkonstruksjonen fremstår uten skader og vesentlige avvik.	

6.5 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Falsede sinkplater (båndtekking).	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ukjent når taket sist ble rehabilitert.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Ingen merknader.

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Tilstandsgrad 2 settes pga 16 mm skjevhet i stuegulvet. Dette er forholdsvis normalt og ingen tiltak vurderes som nødvendig.

5. ETASJE

Entrè:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:

0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 3 mm, 3 mm.

Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:

0 mm (dør), 3 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).

Totalt avvik: 3 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:

0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.

Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:

0 mm (dør), 5 mm (venstre), 16 mm (rett frem), 4 mm (høyre), 7 mm (midt på gulvet).

Avvik: 16 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:

Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.

Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:

Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).

Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.

Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.7 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum.	
Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.	
Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.	
ANBEFALTE TILTAK: Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.	

6.8 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
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
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Soilrør av støpejern. Innvendige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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-2
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på soilrør. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar. Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.	

6.10 Vannledninger

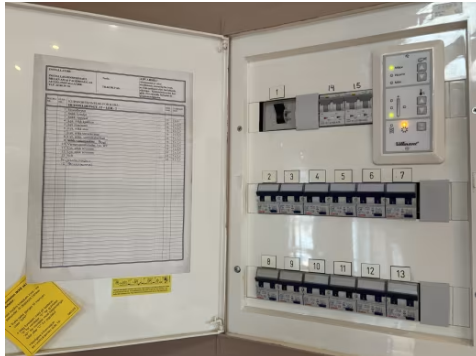


Rørfordelingsskap på hems.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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
Ingen merknader.	

6.11 Elektrisk



Sikringsskap

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektrisk anlegg etablert i 2004. Oppgradert i forbindelse med kjøkken, og med badene i 2022.	
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
TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på deler av det elektriske anlegget. Fremlagt dokumentasjon: -Samsvarserklæring for elektriske arbeider utført på badene. - Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring. Sikringsskapet er plassert i entré. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring).

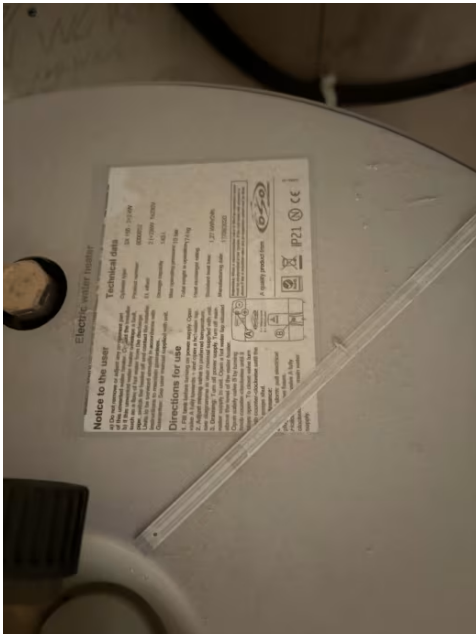
Konsekvens: Ukjent

Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.12 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder på hems.



Merking på bereder.

Plassering bereder

Loft

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2020

Størrelse

150 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Ingen merknader.

150 liters bereder stående på hems, med tilstrekkelig lekkasjesikring.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
2024	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leiligheten har Villavent mekanisk avtrekk med styring balansert ventilasjonsaggregat på hems. Det er ikke registrert avvik på ventilasjonssystemet.	

6.14 Våtrom: Hovedbad



Sluk

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Nei
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)

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:150

Målt fall i dusjsonen: 1:100

Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 18 mm

Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm

Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.

-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).

-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).

-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.

-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15>

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.

Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.

Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Rennesluk i dusj.

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
Ingen merknader. Synlige deler av membran fremstår riktig montert, og det er ikke registrert skader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt toalett.	
Dusjhjørne.	
Servantskap med blandebatteri.	
Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Vegghengt toalett med TECE sisterner. Denne har godkjent lekkasjesikring innebygget.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

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-0
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. Hulltaking er ikke utført etter en samlet vurdering av badet, og risiko for skade på bakenforliggende rør i veggkonstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.15 Våtrom: Gjestebad



Sluk

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Pusset opp i 2022.

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?

Nei

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)

(TG2) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200

Målt fall i dusjsonen: 1:100

Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 19 mm

Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm (pålimt gulvlist)

Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.

-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).

-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).

-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.

-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15>

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.

Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.

Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Rennesluk i dusjsonen.

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
Ingen merknader. Synlige deler av membran fremstår riktig montert, og det er ikke registrert skader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt toalett.	
Dusjhjørne.	
Servantskap med blandebatteri.	
Opplegg for vaskemaskin.	
Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Vegghengt toalett med TECE sisterner. Denne har godkjent lekkasjesikring innebygget.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

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-0

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. Hulltaking er ikke utført etter en samlet vurdering av badet, og risiko for skade på bakenforliggende rør i veggkonstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant