

Sørligata 10E 0577 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2021

BRA: 47 m²

BRA (ny arealstandard): 52 m²

BRA-i (ny arealstandard): 47 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

18

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35289>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vannbåren varme

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at rørføring til radiator i soverom er montert i yttervegg, forholdet er å anse som en ikke anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på frostproblematikk. Eier opplyser at dette ikke har skjedd i hans eierperiode.

Funksjonsfeil ved at radiator i soverom er montert tett opp mot vegg på en side som vanskeliggjør lufting av radiatoren (lufteskruen på en side av radiator er vanskelig tilgjengelig).

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (ca 1,0 cm) dusjsone er ca 2,8 cm.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er 1,7 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i nedsenket dusjsonen ikke tilfredstiller krav til 1:100 fall da noe vann blir liggende på gulv etter benyttelse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.9.2025

Rapportdato
2.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Knut Halvard Roald**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Egne premisser:

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Sørligata 10E , 0577 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	229	Bruksnr:	148	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	93	Leilighetsnr:		

Byggeår: **2021**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er i vesentlig grad fra byggeår.

Nyoppført lavblokk i 3 etasjer fra 2021 oppført på eldre, tilpasset, underliggende kjellerplan fra ukjent år. Bebyggelsen har en beliggenhet som indre gård.

Adkomst til leiligheten via portrom, gårdstun og trappeoppgang/heis fra Sørligata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpt såle mot eldre kjellerplan som ikke ble besiktiget. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong.

Utvendig kledning av fasadeplater. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Flatt tak med innvendig taknedløp, teknet med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokk fra 2021 fremstår som godt vedlikeholdt.

5. Arealinformasjon

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

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

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

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	47	43	4	Entre, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang balkong, soverom.	Bod
Totalt m²	47	43	4		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	47	47	0	0	5
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	52	47	5	0	5

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en kjellerbod (merket 93) på ca 4,8 m2 beliggende i nabobygg.

Felles sykkelrom i nabobygg.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Nordvestvendt balkong på ca. 5,0 m2 med utelys og strømuttak. Balkongen er oppført med betonggulv med overliggende oppforet tregulv. Naturlig avrenning fra gulv. Rekkverk oppført i behandlet stålkonstruksjon med utfyllende glassflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Rekkverkshøyden er målt til ca 104 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav på 100 cm.	
Betonggulv var ikke mulig å besiktige under tregulv.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags isolerglass vinduer fra 2021. 3-lags isolerglass vindu fra 2021 i skyvedør til balkong. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB35) med kikkhull, fra 2021	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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

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

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Betongdekke

Etasjeskille i betong.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Stue, målt ca 0,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.

6.4 Kjøkken: Åpent 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

Grå, glattlakkerte fronter fra Sigdal kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.
Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Komfyrvakt er etablert i ventilator.
Stoppekraner er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap.
Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2021 og 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

Mekanisk

Ventilator over komfyr fra byggeår. Ventilatoren er konvertibel med øvrig mekanisk ventilasjonssystem i leiligheten.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra Arkitektkontoret Gasa AS.	
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 - Sørligata 10 D-E. Tiltaksart: Oppføring. Datert 12.10.2023.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat fra 2021. Sprinkleranlegg i leiligheten samt fellesareal. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten, bortsett fra synlig krom kobberør montert på vegg i bad til vaskemaskin. Bad og kjøkken er oppført med en samlestock for vannopplegg i rørsjakt i vegg i bad med stoppekraner, Aquastop og vannmålere på vanninntak, adkomst via inspeksjonsluke.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannrør i leiligheten er fra byggeår. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.	
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
Hovedstoppekraner og Aquastop på kaldt- og varmtvannsinntak til leiligheten og vannmålere på varmtvannsinntak er montert i rørsjakt i vegg i bad med adkomst via inspeksjonsluke. Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt. Det er i tillegg montert stoppekraner på vanninntak i benkeskap i kjøkken.	

6.8 Elektrisk

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

Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i forbindelse med oppføringen av bygget, datert 22.12.2021, bortsett fra elektrisk arbeid utført i forbindelse med baderomskabinen.

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2023, dokument datert 24.10.2023.

Elektriske anlegget i leiligheten fra byggeår.

Delvis skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskapet er plassert i innvendig bod med automatsikringer. Hovedsikringen og strømmåler sitter i hovedtavle i fellesareal i 1.etasje.

LED downlight belysning i entre og bad.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg

Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Radiatorer, radiatorkraner og radiatorrør fra byggeår i stue og soverom.

Vannbåren gulvvarme i bad.

Fordelingsskap for sentralvarmeanlegget i leiligheten er montert i vegg i bad med stoppekraner og vannmåler, adkomst via inspeksjonsluke.

Sentralvarmeanlegget i bygget er tilknyttet fjernvarmeanlegg.

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

Nei

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

Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at rørføring til radiator i soverom er montert i yttervegg, forholdet er å anse som en ikke anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på frostproblematikk. Eier opplyser at dette ikke har skjedd i hans eierperiode.

Funksjonsfeil ved at radiator i soverom er montert tett opp mot vegg på en side som vanskeliggjør lufting av radiatoren (lufteskruen på en side av radiator er vanskelig tilgjengelig).

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom samt avtrekk i bad, kjøkken og bod.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent for eier. Det gjennomføres to filterskift årlig i ventilasjonsaggregat i bod i regi av borettslaget, i henhold til eier.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventiler i leiligheten. Sentral/aggregat til ventilasjonsanlegget i leiligheten er montert i innvendig bod, type Flexit fra byggeår. Det er ikke montert tilluft/avtrekk i entre.	

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet ble oppført i ca 2021 som ett prefabrikkert modulbad.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	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?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (ca 1,0 cm) dusjsone er ca 2,8 cm.	
Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er 1,7 cm.	
TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i nedsenket dusjsonen ikke tilfredstiller krav til 1:100 fall da noe vann blir liggende på gulv etter benyttelse.	

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
Klemring til gulvsluket var ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.	
Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselens servant med ettreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass som foldedører og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet 2021 gjennom Byggeveiledning AS.	

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, forøvrig 3-stavs eikeparkett.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Parkettgulv fra byggeår fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder, enkelte mindre sårskader i overflaten ble registrert.	

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Fliser i bad, malte plater i soverom, forøvrig malte plater/mur.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i entre og bad, malte plater/betongelementer i ett soverom, forøvrig malte betongelementer.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,41 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt ivaretatte.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra byggeår, som to skyvedører til soverom - hvorav en skyvedør er blendet igjen mot stueside.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde.
To frittstående garderober i soverom. Lokalt noe bruksslitasje på en dørfront.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant