

Sverres gate 2 0652 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2009

BRA: 31 m²

BRA (ny arealstandard): 34 m²

BRA-i (ny arealstandard): 31 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

6

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/revirenten 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/34425>

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

Avløpsrør

Oppsummering

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.

TG-2 er satt med tanke på feilmontering av servantavløp ført opp av gulv vesentlig avstand fra vegg under servantskap, monteringen er ikke utført i henhold til forventet faglig utførelse hva gjelder visuell og praktisk plassering av avløpsrør opp av gulv.

Vannledninger

Oppsummering

Bad og kjøkken er oppført med et lukket fordelingsskap for vannopplegg i vegg i entre med Ballofix hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak.

Det er montert overløpsrør fra fordelingsskap i entre ført ut av vegg i bad.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at nøkkel til fordelingsskapet har brukket og del av nøkkel sitter i låssylinder til skapet.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved leilighetens inntak. Resterende fellesopplegg er sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.
Delvis skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i 1.etasje.
Varmekabler i bad.
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.

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter byggeår.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,8 cm, som anses som tilfredstillende.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,6 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone lokalt ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da noe vann blir liggende mot slukrist etter benyttelse.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at slipt og lakkert parkettgulv utført i 2025 er stedvis preget av ujevnheter og svanker i overflaten av slipejikt etter sliping, samt at lakkeringsarbeid er vesentlig preget av fargenyanser og dårlig dekk.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes å montere nytt parkettgulv.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.8.2025

Rapportdato
21.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Asbjørn Lode**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

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


TAKSTHUSET
TAKST • VURDERING • RÅDGIVNING



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets 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: **Sverres gate 2, 0652 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **231** Bruksnr: **623** Festenr:
Seksjonsnr: **8** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2009**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

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

Blokk i 6 etasjer beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis fra Sverres gate. Kommunalt vann og avløp. Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med antatt betong søylefundamenter og støpt såle (det er ikke kjeller i bygget). Bærekonstruksjon og leilighetskillere i betong. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av malt sprøytebetong. Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikehold, men lokale utbedringer av fasadeliv må forventes.

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	31	31	0	Entre, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning og fransk balkong, soverom.	
Totalt m²	31	31	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	31	31	0	0	0
1. etasje	3	0	3	0	0
Totalt m²	34	31	3	0	0

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod i 1.etasje i nabobygg på ca 2,6 m2.

Felles takterrasse.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 2008. 2-lags isolerglass vinduer i fløydør mot fransk balkong i stue fra 2008. Det er ikke montert luftespalte i vindusrammer. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35), fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Nei
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-1
Dør mot fellesareal er noe treg å åpne/lukke og har behov for noe justering i dørramme. Forøvrig ble det 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?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det ikke registrert nevneverdige forhold.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpent kjøkken:

Glatte, folierte fronter med trestruktur fra IKEA med lakkert heltre benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrepss kjøkkenbatteri. Mosaikkfliser er montert på vegg over benk. Integrert komfyr med induksjons platetopp (2015), oppvaskmaskin og kjøl/frys. Stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap i kjøkken. Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2009.

Innredningen fremstår som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt 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

Mekanisk

Ventilator over komfyr fra byggeår med av/på spjeld.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens planløsning er i samsvar med godkjente plantegninger utarbeidet av KRITT Arkitekter AS, datert 12.12.2007, bortsett fra noe endringer på enkelte lettvegger (forholdet er ikke søknadspliktig hos kommunen).

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 - Sverres gate 2. Tiltaksart: Oppføring, datert 27.10.2009.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Brannslukningsapparat innkjøpt nytt i 2025.

Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal.

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Antatt felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Avløpsrør i bad og kjøkken er fra byggeår. Felles avløpsopplegg i bygget er fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
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. TG-2 er satt med tanke på feilmontering av servantavløp ført opp av gulv vesentlig avstand fra vegg under servantskap, monteringen er ikke utført i henhold til forventet faglig utførelse hva gjelder visuell og praktisk plassering av avløpsrør opp av gulv.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten. Bad og kjøkken er oppført med ett rør-i-rør system for vannopplegg med lukket fordelingsskap i vegg i entre med Ballofix hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak. Felles varmtvannsberedere i trappeoppgang i 1.etasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannledninger er fra byggeår. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår.	
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-2
Bad og kjøkken er oppført med et lukket fordelingsskap for vannopplegg i vegg i entre med Ballofix hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak. Det er montert overløpsrør fra fordelingsskap i entre ført ut av vegg i bad. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at nøkkel til fordelingsskapet har brukket og del av nøkkel sitter i låssylinder til skapet. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved leilighetens inntak. Resterende fellesopplegg er sameiet sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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
Elektrisk oppvarming i leiligheten. Delvis skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i 1.etasje. Varmekabler i bad. 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. Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter byggeår.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad. Det er montert to tilluftsentiler gjennom yttervegg i soverom. Det er ikke montert luftespalte i vindusrammer. Ventilasjonsanlegget i leiligheten fremstår som normalt godt fungerende.	

6.9 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet ble oppført som et plassbygget bad i ca 2009 med bl.a 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?	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 dusjsone er ca 2,8 cm, som anses som tilfredstillende.	
Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,6 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.	
TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone lokalt ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da noe vann blir liggende mot slukrist etter benyttelse.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk fra ca 2009, 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.	
Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Heldekkende porselensservant med ettgreps servantbatteri (2025) og underliggende servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyspunkt over servant. Ett veggmontert sideskap til speil. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin i servantskap.	
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
Det er etablert drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner. Sanitærutstyr fremstår som normalt godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
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?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det ble foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom mot dusjsone i soverom, det ble ikke registrert negative forhold. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2009.	

6.10 Øvrig: Gulv

Beskrivelse
Fliser i bad, forøvrig lakkert parkett.
Parkettgulv er slipt og lakkert i 2025

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at slipt og lakkert parkettgulv utført i 2025 er stedvis preget av ujevnheter og svanker i overflaten av slipejkt etter sliping, samt at lakkeringsarbeid er vesentlig preget av fargenyanser og dårlig dekk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes å montere nytt parkettgulv.

6.11 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malte plater/mur i stue/kjøk, forøvrig malte plater.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.12 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i entre og bad, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,44 m.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.13 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lys, glattlakkert baderomsdør til bad, fra byggeår.
Enkel, skyvedør som del av skyvedørsgarderobe i soverom.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside.

6.14 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner, ikke funksjonstestet på befaringsdag.
Skyvedørgarderobe i soverom.
Fastmontert garderobeskap i entre.
Fransk balkong i stue med rekkverk oppført av lakkert stålkonstruksjon med utfyllende glassflate.
Rekkverkshøyde målt fra topp parkettgulv i stue varierer mellom 114 - 117 cm. Forskriftskrav er 100 cm inntil 10 m over terreng.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant