

Skovveien 3 0257 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet

Byggeår: 1982

BRA: 113 m²

BRA-i: 105 m²



Samlet vurdering

TG-0

8

TG-1

16

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 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/28591>

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

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

TG2: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende etter NS 3600.

Beskrivelse:

Vaskerommets overflater samt membran er fra 2025, utført av Bad og Membran AS/ Rørprosjektet AS. Sluket er fra 2003 etter opplysninger i fra tidligere salgsprospekt.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Sammenslåing av bad og vaskerom, samt etablert et nytt vaskerom.

Flyttet kjøkken til stue og et nytt soverom er etablert.

Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig i plan- og bygningsetaten, men brytes brannskille må det alltid søkes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.3.2025

Rapportdato
31.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Anne Margrethe Lie

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Joakim Langbråten
Firma: Fidens AS
Adresse: Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo

Telefon: 98846531
Epost: joakim@fidens.no



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Skovveien 3, 0257 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 211 Bruksnr: 224 Festenr:
Seksjonsnr: 19 Andelsnr: Leilighetsnr: H0501
Byggeår: 1982 - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: Selveierleilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong. Innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er forblendet med teglstein og er kledd med fasadeplater. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etagenskilte er et betongdekke. Vinduer med 3/2-lags isolerglass. Nordvest vendt balkong i betong med gulvfliser på ca 5m² med adkomst fra stue. Heis.

Om boligen: Leiligheten er renoverert med nye overflater, bad, kjøkken og vaskerom i 2024/25. Ene veggen i kjøkken er etterisolert. Det er gulvvarme i alle gulver samt smarthus løsning med tilkobling av plejd (appstyring).

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Nye bad og vaskerom. Utført av Bad og Membran AS.	Ja
2025	Rørleggerarbeidet utført av Rørprosjektet AS.	Ja
2025	Nytt kjøkken. Utført av Aptos/leverandør.	Ja
2025	Elektriske arbeider utført av Alna Elektro AS.	Ja
2024/25	Arbeidsoppgaver: Ny vegg mellom kjøkken og soverom Nedlekting av tak Sparkling av eksisterende vegger + maling. Maling av innvending overflater samt entredør/listverk. Montering av nye innerdører. Utføring av vegg i kjøkken. Utført av Aptos.	Ja

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 byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens 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.
Innglasset 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 arealstandard (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)
5. etasje	105	105	0	0	0
Loftsbod	5	0	5	0	0
Loftsbod	3	0	3	0	0
Totalt m²	113	105	8	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	105	105	0	Gang/hall, 2 bad, vaskerom, kontor, 2 soverom, stue/kjøkken.	
Totalt m²	105	105	0		

Kommentar til arealberegning

Loftsbod på ca. 5m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal på ca 10m². Det er skråtak så høysete punkt er målt til ca 2,10m. Gitterløsning. Merket 501.
Loftsbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal på ca 8m². Det er skråtak så høysete punkt er målt til ca 2,05m. Gitterløsning. Merket 501.

Arealet til boden bør betraktes som omtrentlige, ettersom bodene har en geometriske utformingen hvor det kan ikke utelukkes større avvik enn 2%.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Nordvest vendt balkong i betong med gulvfliser på ca 5m ² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det om at gulvfliser ble lagt i 2003. Utført av Husebyggen AS.	
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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.	
Beskrivelse: Nordvest vendt balkong i betong med gulvfliser på ca 5m ² med adkomst fra stue. Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det om at gulvfliser ble lagt i 2003. Utført av Husebyggen AS.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Vinduer med 2-lags glass. Innerdører av type fyllingsdører. Entredør har brannklassefisering B30, årstall 1982.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Skyvedør i stue er fra 2012. Vinduer resterende i boligen er fra 2002 iht. tidligere salgsprospekt. Eier opplyser om at innerdører er fra 2025. Malt alle vinduskarmer i 2025.	
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-1
TG1: Normal slitegrad i henhold til alder. Merknad: Skyvedør er tung å skyve når den benyttes. Beskrivelse: Skyvedør i stue er fra 2012. Vinduer resterende i boligen er fra 2002 iht. tidligere salgsprospekt. Eier opplyser om at innerdører er fra 2025. Malt alle vinduskarmer i 2025.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
TG1: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 12mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 8mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
TG1: Det ble fremlagt tilsynsrapport datert 06.02.2024 av Brann og redningsetaten ved ingen avvik funnet på fyringsanlegget. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon på tilsyn.	

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-0	
TG0: Innredningen vurderes å være i funksjonell stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Det foreligger dokumentasjon på utførelse. Beskrivelse: Kjøkken fra 2025 og type HTH. Hvitevarer er fra 2025. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav. 1-stavs eikeparkett på gulv, og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme via folie. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av type keramisk. Underlimt oppvaskkum fra Yoda. Ettgreps armatur fra Tapwell som er svingbart og uttrekkbar munnstykke. Stikk på vegg. Kullfilter nedfelt i platetopp. Det er integrert stekeovn fra AEG. Kaffemaskin fra Siemens. Kjøleskap og frysenskap fra AEG. Oppvaskmaskin fra ASKO. Platetopp fra AEG.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk TG-2	
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Sammenslåing av bad og vaskerom, samt etablert et nytt vaskerom. Flyttet kjøkken til stue og et nytt soverom er etablert. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig i plan- og bygningsetaten, men brytes brannskille må det alltid søkes.	
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
Takhøyder måles til: Bad 2: 2,28m Bad 1: 2,32m Vaskerom: 2,26m Stue: 2,38m Hall/gang: 2,38m	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i i entre via felles anlegg samt hall.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er fra 2024.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2025.	
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
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2025. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Stakeluke påvist i bad 1 via luke. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2025.	
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
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2025. Fordelerskap er plassert i vaskerom. Stoppekran er plassert fordelerskap og i luke på bad 1. Stoppekran fungerer som tiltenkt.	

6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.
Kursfortegnelse er på vegg i en mappe.

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
Følgende arbeider har blitt utført: 2025: Rehabilitering av leilighet, nytt kjøkken samt bad, ikke nye varmekabler i lille bad. Varmefolie i eksisterende rom er ikke lagt av Alna Elektro. Byttet termostater, stikkontakter og dimmere (plejd). Opplegg downlights i alle rom. Datert 2025-02-20, utført av Alna Elektro AS.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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-1**

TG1: Det er iht. eier ikke utført arbeider siden anlegget var nytt i 2025; på bakgrunn av det legges det til grunn at komplett dokumentasjon for anlegget er fremlagt.

Følgende arbeider har blitt utført:

2025: Rehabilitering av leilighet, nytt kjøkken samt bad, ikke nye varmekabler i lille bad. Varmefolie i eksisterende rom er ikke lagt av Alna Elektro. Byttet termostater, stikkontakter og dimmere (plejd). Opplegg downlights i alle rom. Datert 2025-02-20, utført av Alna Elektro AS.

6.10 Varmtvannsbereder: Vaskerom

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2025

Størrelse

Ca 300 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-0**

Varmtvannsbereder er ny i 2025.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

TG1: Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i vinduskarm.



Sluk ved badekar.



Sluk i dusjnise

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv 60x60 og flis på vegger 60x60. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med spilende utsende. Overlimt med 2 servanter og 2 ettgreps armatur fra Tapwell. Speil på vegg med lys og stikk på vegg. Innfelt høyttalere i himling. Utstyrt med badekar, dusjnise, innfellbare glassdør, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og stoppekran.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er fra 2025, utført av Bad og Membran AS/Rørprosjektet AS.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

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?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

TG1: Dør er plassert i våtsone for dusj. På befaringstidspunktet ble det ikke registrert avvik på dørblad.

Beskrivelse:

Badet er fra 2025, utført av Bad og Membran AS/Rørprosjektet AS.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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-0**

Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2025. Det foreligger dokumentasjon på utførelse.
TG0 gis på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-0**

Sanitærutstyr i henhold til alder.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

TG1: Mekanisk avtrekk. 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**

Hulltaking ikke foretatt da badet er fra 2025 og det foreligger dokumentasjon på utførelse.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

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

6.13 Våtrom: Bad 2



Hjelpesluk i bad.



Hovedsluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv 60x60 og flis på vegger 60x60. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Onderlimt servant med ettgreps armatur fra Tapwell. Speil med lys på vegg og stikk. Høytalere innfelt i himling. Utstyrt med dusjnisje, innfellbare glassdør mekanisk avtrekk og veggmontert wc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Badets overflater samt membran er fra 2025, utført av Bad og Membran AS/ Rørprosjektet AS. Sluket er fra 2003 etter opplysninger i fra tidligere salgsprospekt.

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)? Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Ja

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? Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

TG1: Dør er plassert i våtsone. På befaringstidspunktet ble det ikke registrert avvik på dørblad.

Beskrivelse:

Badets overflater samt membran er fra 2025, utført av Bad og Membran AS/ Rørprosjektet AS. Sluket er fra 2003 etter opplysninger i fra tidligere salgsprospekt.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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**

TG1: Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på sluk er fra 2003 og membran fra 2025. Eier opplyser at smøremembran er smurt til sluk samt under klemring i hovedsluk.
Det er på bakgrunn av denne opplysningen satt TG1.

Sanitærutstyr

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**

TG1: Servantdør går på mot dørlist.

Eier fremlegger dokumentasjon på at det er poseløsning til vegghengt wc på befaringstidspunktet.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

TG1: Mekanisk avtrekk. 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**

Hulltaking ikke foretatt da badet er fra 2025 og det foreligger dokumentasjon på utførelse.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

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

6.14 Våtrom: Vaskerom



Sluk i vaskerommet.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv 60x60 og flis på vegger 60x60. Malt overflate og downlights i himling. Utstyrt med bereder, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, rørfordelingsskap, sluk i rommet og mekanisk avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vaskerommets overflater samt membran er fra 2025, utført av Bad og Membran AS/ Rørprosjektet AS. Sluket er fra 2003 etter opplysninger i fra tidligere salgsprospekt.

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?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

TG2: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende etter NS 3600.

Beskrivelse:

Vaskerommets overflater samt membran er fra 2025, utført av Bad og Membran AS/ Rørprosjektet AS. Sluket er fra 2003 etter opplysninger i fra tidligere salgsprospekt.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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**

TG1: Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på sluk er fra 2003 og membran fra 2025. Eier opplyser at smøremembran er smurt til sluk samt under klemring i hovedsluk.
Det er på bakgrunn av denne opplysningen satt TG1.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-0**

Sanitærutstyr i henhold til alder.

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

TG1: Mekanisk avtrekk. 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**

Hulltaking ikke foretatt da vaskerommet er fra 2025 og det foreligger dokumentasjon på utførelse.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er fremlagt beskrivelse av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

5. etasje

