

Sørengkaia 33

0194 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2015

BRA: 48 m²

BRA (ny arealstandard): 48 m²

BRA-i (ny arealstandard): 48 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

13

TG-2

7

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/37460>

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

- Vinduer og dører
- Elektrisk
- Ventilasjon
- Våtrom:
 - Overflater
 - Membran, tettesjikt og sluk
- Øvrig: Gulv
- Øvrig: Vegger

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.11.2025

Rapportdato
3.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Finstadkrysset Eiendom AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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


TAKSTHUSET
Bygningssakkyndig



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: **Sørengkaia 33, 0194 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **234** Bruksnr: **102** Festenr:
Seksjonsnr: **136** Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **2015**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten har en god standard, men fremstår med bruksslitasje på overflater. Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er i vesentlig grad fra byggeår.

Blokk i 7 etasjer beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via åpen gjennomgang fra gate, gårdstun, trappeoppgang/heis og fellesgang fra Sørengkaia.

Kommunalt vann og avløp.

Mulighet for leie av biloppstillingsplass i garasjeanlegg med innkjøring fra Sørengkaia.

Blokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av lys teglstein og beiset trepanel. flatt tak, tekket med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Blokken 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
5. etasje	48	48	0	Entre, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang balkong, soverom og omkleddningsrom.	
Totalt m²	48	48	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	48	48	0	0	6
Totalt m²	48	48	0	0	6

Kommentar til arealberegning

Definert omkleddningsrom i leiligheten med innvendig netto areal på ca 3,8 m2 er på opprinnelige tegninger fra byggeår antatt definert som bod. Bruksendringen av rommet fra tilleggsdel til hoveddel er ikke byggemeldt. Undertegnede har valgt å definere dette som P-rom ut fra bruken og innredningen av rommet på befaringsdag.

Ukjent om leiligheten disponerer en kjellerbod.

Felles sykkelrom, takterrasse og kajakk parkering.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sydøstvendt balkong på ca. 6,4 m2 med utelys og strømuttak. Betonggulv med integrert avrenning i gulv ført til gulvsluk. Rekkverk oppført i behandlet stålkonstruksjon med utfyllende glassflater av frosted glass.	
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	TG-1
Rekkverkshøyden er målt til ca 126 cm. Dagens forskriftskrav er på 120 cm.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 2014.	
2-lags isolerglass vinduer fra 2014 i fløy balkongdør.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med kikkhull, fra byggeår.	
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

TG-2 er satt med tanke på at ett dørblad i fløy balkongdør er preget av stedvis mindre slagskader i utvendig metall ramme og stedvis sårskader og sprekkdannelser i trevirke, samt lokalt dels defekt tetningslist.

Sårskader og sprekkdannelser i dør mot fellesareal, lokalt i området rundt låskasse.

Noe slark i dør mot fellesareal mellom dørramme og dørblad som medfører økt grad av transport av lyd og energi.

6.3 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 av skjevheter.

6.4 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:

Lyse, glattlakkerte, høyglans fronter fra HTH kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Sprutplate er montert på vegg over benk.

Integrert komfyr med induksjon platetopp og kjø/frys. Frittstående oppvaskmaskin.

Det er montert Aquastop på kaldtvannsinntak i benkeskap i kjøkken samt Waterguard i benk.

Komfyrvakt er antatt integrert i ventilator.

Kjøkkenet ble oppført i 2015.

En mindre sårskade i dørfront til fryseskap.

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr fra byggeår. Type: Rørros Hetta med av/på spjeld.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens planløsning er i henhold til «Orienteringsplan for Sørenga D1-a, plan 5, leilighet S2503» fra 2016, utført av Lpo Arkitekter 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
Det foreligger Midlertidig brukstillatelse - Sørenga 7-53 - Felt D1a Sørenga. Tiltaksart: Oppføring. Datert 14.11.2018.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt i fellesareal. Sprinkleranlegg i leiligheten samt fellesareal.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Antatt 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?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
----------------------------------	-------------

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

Noe dårlig avrenning gjennom servantavløp. Det anbefales å utbedre forholdet.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
-------------	-------------------------

Plastrør er benyttet som skjult rørføring i leiligheten. Bad og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i himling i bad med stoppekraner. I tillegg er det montert hovedstoppekraner til leiligheten med vannmåler på varmtvannsinntak i lukket fordelingsskap i vegg i entre, 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.

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
--------------------------------------	-------------

Stoppekraner i fordelingsskap i leiligheten fungerer som tiltenkt.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	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 det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Det elektriske anlegget i leiligheten er fra byggeår.

Sikringsskapet er plassert i vegg i omkleddingsrom med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.

Skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad.

Downlight belysning i 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 forenklete 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.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i forbindelse med oppføringen av bygget, at det ikke er foretatt en kontroll av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og løs stikkontakt på vegg i stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, samt å feste løs stikkontakt tilfredstillende til vegg i stue.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Radiatorer i stue/kjøkken og soverom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Radiatorer, radiatorkraner og radiatorrør fra byggeår. Fordelingsskap for sentralvarmeanlegget i leiligheten er montert i vegg i entre med stoppekran, strupeventil 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 påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Radiatorrør i stue/kjøkken og soverom er ført inn i yttervegg. Forholdet er en ikke anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på frostproblematikk. Eier har ikke opplevd problemer med frostproblematikk i eierperioden. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilerings	Balansert ventilasjon
Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom samt avtrekk i bad og stue/kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent når filter i ventilasjonssentral/aggregat i himling i omkleddningsrom sist er skiftet.	
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?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er ikke montert tilluft/avtrekk i entre og omkleddningsrom. Styringsbryter til ventilasjonsanlegget i leiligheten er montert på vegg i omkleddningsrom. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i stue/kjøkken på befaringsdag. Det antas at forholdet skyldes feil innstilling på styringsbryter til ventilasjonsanlegget.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

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 2015 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)?

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?

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Dør er plassert i våtsone, men i vesentlig grad skjermet bak dusjvegg. Det ble ikke registrert forhold av fuktproblematikk på dørblad, dørramme og dørgerikter.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, ansees som tilfredsstillende.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i noe nedsenket (ca 0,4 cm) dusjsone er 1,9 cm.

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

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i nedsenket dusjsone ikke tilfredsstiller krav til 1:50 fall, da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse, samt stedvis svertesoppdannelser i fugemasse i dusjsone.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

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-2
Klemring og tettesjikt/membran var ikke mulig å besiktige på grunn av overdekning. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at vannlåsen ikke var mulig å få opp av gulvsluket og at dette medfører redusert mulighet for rengjøring av gulvsluk og stakemulighet gjennom gulvsluk.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Heldekkende servantbenk med ettgrep servantbatteri og underliggende benkeskap samt avsatt plass til vaskemaskin med opplegg. Integrert speil i vegg over servantbenk. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Tørkeskap med dør/vegg av herdet, frostet glass.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Dels defekt tetningslist til en dusjdør. Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
2 avtrekksventiler i himling i bad, en i dusjsone og en i tørkeskap.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom avtrekksventiler 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 ble søkt etter fukt i vegger i bad, det ble ikke registrert negative forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2015.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig 1-stavs eikeparkett.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er stedvis preget av bruksslitasje, en lokal slagskade i stue, lokal fargenyanse på parkettgulv i stue, ukjent årsak, samt stedvis glipper mellom parkettbord i lengderetning.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malte plater i entre og stue/kjøkken, forøvrig malte plater/mur.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på slagskade i en veggplate i entre, vegger i soverom er preget av skruehull med plugger og gjennomgående sprekk/rissdannelse i veggplater over ett øvre hjørne av døråpning til omkleddingsrom.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgradering av innvendige veggflater bør påregnes.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Folierte stål himlingsplater i bad, malte plater i entre og omkleddningsrom, malte betongelementer/plater i soverom, malte betongelementer i stue/kjøkken.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,62 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra byggeår, som to skyvedører til soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde.
To fastmonterte garderober i soverom.
Ett frittstående garderober i omkleddningsrom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Varmesentral
- Varmtvannsbereider