

Stasjonsveien 55A 0771 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2018

BRA: 55 m²

BRA (ny arealstandard): 60 m²

BRA-i (ny arealstandard): 55 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

16

TG-2

4

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/37887>

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

- Elektrisk
- Våtrom:
 - Sanitærutstyr
 - Overflater
- Øvrig: Innerdører

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.11.2025

Rapportdato
16.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Liv Ellen Hilden og Albert Andreas Bjørnsund**

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: **Stasjonsveien 55A, 0771 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	32	Bruksnr:	626	Festenr:
Seksjonsnr:	24	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2018					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og med god standard. Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er hovedsakelig fra byggeår.

Blokk i 6 etasjer pluss 2 underetasjer beliggende til offentlig vei.

Adkomst til leiligheten via gårdstun, trappeoppgang/heis og fellesgang fra Stasjonsveien.

Kommunalt vann og avløp.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i U1, plass nr. 3. Biloppstillingsplassen har separat ladepunkt for el-bil montert på vegg i bakkant av plassen.

Biloppstillingsplassen har en bredde på ca 2,4 m (målt fra midten av oppmerket felt mot naboplass til betongsøyle på en side) og dybde på ca 5,1 m.

Dagens gjeldene bestemmelser i (TEK17) for vanlige parkeringsplasser, sier: Har parkeringsplassen sidehinder på en side som f.eks betongsøyle eller vegg, må plassen være minst 3,0 m bred og 4,8 m i dybde. Dagens bestemmelser er ikke tilfredstilt hva gjelder breddemål.

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av teglstein. Flatt tak med innvendig taknedløp, teknet med antatt papp/folie. Taket ble ikke besøkt 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
6. etasje	55	53	2	Entre/gang, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, soverom.	Bod.
Totalt m²	55	53	2		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	55	55	0	0	11
U2 etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	60	55	5	0	11

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod i U2 på ca 5,4 m2, merket 24.

Felles sykkelrom.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Nordøstvendt balkong på ca. 11,2 m2 med utelys og strømuttak. Balkongen er oppført med betonggulv. Naturlig avrenning fra gulv. Behandlet metall rekkverkskonstruksjon 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	TG-1
Rekkverkshøyden er målt til ca 125 cm. Dagens forskriftskrav er på 120 cm over 10 m fra terreng. Det ble ikke registrert avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags isolerglassvinduer fra 2017.	
3-lags isolerglassvindu fra 2017 i balkongdør.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB44), 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

Oppsummering av vinduer og dører**TG-1**

En løs tetningslist i underkant av dørblad til balkong, det anbefales å utbedre forholdet. Forøvrig ble det 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?

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, lakkerte, lettprofilerte fronter fra HTH kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrep kjøkkenbatteri. Sprutplate er montert på vegg bak platetopp.

Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak.

Komfyrvakt er etablert i ventilator over komfyr.

Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2018.

Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt 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, type Røros Hetta fra 2018 med av/på spjeld.

Ventilatoren er konvertibel med øvrig ventilasjonsanlegg i leiligheten.

Avstand mellom induksjons platetopp og underkant ventilator er ca 47 cm som er under anbefalt høyde med tanke på brannsikkerhet.

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 godkjente tegninger ved rammesøknad utført av ARCASA Arkitekter, Plan 06, datert 30.11.2015.

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 - Stasjonsveien 55. Tiltaksart: Oppføring. Datert 24.09.2018.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Felles brannvarslingsanlegg med 2 sensorer i leiligheten samt i fellesareal.
Sprinkleranlegg i leiligheten samt fellesareal.
Brannslukningsapparat fra januar 2018.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.
Felles støpejerns 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

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.

6.7 Vannledninger

Type anlegg

Plast, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Vannrør i leiligheten er fra byggeår.
Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår.
Felles varmtvannsbereder i sentral.

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

Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten.

Bad og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i vegg i entre/gang med hovedstoppekraner.

Hovedstoppekraner for bad og kjøkken 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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det elektriske anlegget i leiligheten er fra byggeår. Skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Sikringsskapet er plassert i innvendig bod med automatsikringer. Hovedsikringen på 40 ampere sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan. LED downlight belysning i entre/gang og bad. Varmekabler 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 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. TG-2 er satt med tanke på at det elektriske anlegget i leiligheten ikke er kontrollert og godkjent de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i forbindelse med oppføringen av bygget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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-1	
Vannbåren gulvvarme i alle rom, bortsett fra i bad og bod, med 3 veggmonterte styringsbrytere for temperatur justering. Fordelingsskap for sentralvarmeanlegget i leiligheten er montert i vegg i entre/gang med stoppekraner, adkomst via inspeksjonsluke. Overløpsrør fra fordelingskap er ført ut av vegg i bad.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilerings	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Filterskifte i separat ventilasjons aggregat i innvendig bod gjennomføres årlig og sist i mai 2025.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent for 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	
Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom samt avtrekk i bad, åpent kjøkken og bod. Styringsbryter er montert på vegg i entre/gang. Separat ventilasjons aggregat er montert i himling i innvendig bod. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventiler. Det er ikke montert tilluft/avtrekk i entre/gang.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet ble oppført i ca 2018 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?	Ja
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 1,4 cm) dusjsone er ca 2,1 cm.

Fall til gulvsluk utenfor dusjsone er i tilnærmet vater, bortsett fra lokale områder av baderomsgulvet i front av servantskap og vaskemaskinen som har noe motfall til gulvsluk i dusjsone.

Fall til gulvsluk i nedsenket dusjsone tilfredstiller krav til 1:100 fall.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,0 cm.

Noe kalkutslag i fugemasse mellom gulvfliser i dusjsone, ukjent årsak.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved noe motfall til gulvsluk på baderomsgulv utenfor dusjsone i front av servantskap og vaskemaskinen, sprekkdannelse i to veggfliser i dusjsone og rissdannelse i en gulvflis.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Rustfritt stål
Rennesluk i dusjsone av kombinert rustfritt stål beslag som gulvsluk og slukrist samt plast vannlås.	
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.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Integrert speil i vegg med lyspunkt på hver side av speil over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. 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?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.	
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilerings	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?	Ja
Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte stedvis fuktutslag i vegger i dusjsone. Det antas at fuktutslaget kan skyldes fukt beliggende statisk i ro i lommer stedvis mellom flislim og fuktsperre som nødvendigvis ikke ansees som en skadelig fukt. Visuelle observasjoner på veggoverflaten i dusjsone eller forøvrig viste ingen symptomer på avvik som f.eks sprekk- og rissdannelser i fugemassen.	

Dokumentasjon

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av baderomskabinen.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig 1-stavs eikeparkett.

Oppsummering av øvrig

TG-1

parkettgulv fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger er normalt godt ivaretatte.
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Himlingsplater i kassetter i bod, malte plater i entre/gang og bad, forøvrig malte mur.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,65 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra byggeår, som skyvedør mellom entre/gang og stue.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dører til bad, bod og soverom er trege å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme da dørblad kommer i berøring med dørramme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde.
Skyvedørgarderobe i soverom.
Frittstående garderobeskap i entre og i soverom bak skyvedører mot to vegger.

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
- Varmtvannsbereder