

Thorvald Meyers gate 5 0555 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1966

BRA: 34 m²

BRA-i: 32 m²

Rapportdato: 9.1.2026 (Gyldig til 9.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

14

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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 integreert.

Struktur og referansenivå

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.

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/38930>

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	2-lags isolerglass vindu fra 1992 og 1993 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
Vannbåren varme	Oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår, i henhold til levetidsbetraktning.
Ventilasjon	Manglende og mer konstant avtrekksfunksjon i leiligheten som ville medføre bedre ventilasjon og luftutveksling.
Våtrom	Manglende ventilerings i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.1.2026

Rapportdato
9.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Marcus Alexander Karlsson Pedersen**

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**

Tittel:

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner/nedløpsrør, 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: **Thorvald Meyers gate 5, 0555 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **225**

Bruksnr: **279**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **94**

Leilighetsnr: **1207**

Byggeår: **1966**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Blokk i 19 etasjer beliggende til offentlig gate med adkomst til bygget i 6.etasje. Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og fellesgang fra Thorvald Meyers gate. Det er to heiser i bygget.

Kommunalt vann og avløp.

Garasjeplasser og parkeringsplasser blir bevilget etter søknadsordning i borettslaget.

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er etterisolert i 2014/2015 og utvendig forblendet med malt sprøytebetong. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besikttet på befaringdag. Taket er tekket om i 2014.

Utskiftning av to heiser i ca 2024.

Blokken fremstår som normalt godt vedlikehold.

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://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
12. etasje	32	32 Romfordeling: Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue med alkove og utgang balkong.	0	0	5
3. etasje	2	0	2 Romfordeling: Bod	0	0
Totalt m²	34	32	2	0	5

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod i 3.etasje på ca 1,8 m2.

Felles vaskeri i 4.etasje, 3 sykkelrom, felles leilighet for leie i 3.etasje, samt selskapslokale med toalett og kjøkken i 4.etasje.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Overbygget vestvendt balkong på ca 4,8 m2 med kompositt terrassebord på gulv. Balkongen er oppført med dels betong gulv som indre del av balkong med integrert avrenningsrør/sluk i gulv og dels platebelagt gulv i ytre del med galvanisert bærekonstruksjon. Rekkverk oppført med galvanisert bæresystem med utfyllende plater. Det var vanskelig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av balkonggulv på befaringsdag på grunn av overliggende terrassebord samt delvis snødekket på ytre del.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er rehabilitert/utvidet i regi av borettslaget 2014/15. Kompositt terrassebord på gulv er montert i 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Det ble registrert mindre sprekkdannelse lokalt i en rekkverksplate, samt en mindre lokal bruddskade i en plate til overliggende balkong. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 1992 og 1993. 2-lags isolerglass vindu fra 1992 i balkongdør. Det er montert luftespalter i vindusrammer. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkhull. Fabrikasjonsår 1986.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet, for tidspunkt se overliggende punkt.	
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-2

Utvendige mindre ripe/hakk i ett vindusglass i stue og i balkongdør.
Enkelte mindre skader i overflaten av dørblad i dør mot fellesareal.

TG-2 er satt med tanke på at 2-lags isolerglass vindu fra 1992 og 1993 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av 2-lags isolerglass vindu fra 1992 og 1993 bør påregnes på noe sikt.

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

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2022.
Lyse, glatte, folierte fronter til overskap og mørke folierte fronter med trestruktur til benkeskap fra IKEA. Laminat benkeplate med nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk i 2023.
Integrert komfyr med induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap under benk.
Komfyrvakt er etablert.

Oppvaskmaskinen er ikke festet til benkeskap og er plassert noe tilbaketrukket fra øvrig benkeskap.
Det anbefales å feste oppvaskmaskin til benkeskap.
Det ble registrert ett mindre hakk i overflaten av laminat benkeplate.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Ventilator med kullfilter over komfyr, montert ny i 2022.
Tilfredsstillende sug gjennom ventilator.

Høyde mellom induksjons platetopp og underkant ventilator er ca 47 cm, som er mindre enn anbefalt høyde i henhold til brannsikkerhet. Det anbefales å utbedre forholdet.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
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 etter oppføring av bygget er ikke mulig å tyde. Brukstillatelse - Thorvald Meyers gate 5. Boligblokk (høyhus). Datert 23.10.1966. Ferdigattest-Thorvald Meyers gate 5 - Vann- og avløpsrør, datert 15.08.2022. Ferdigattest-Thorvald Meyers gate 5 - Fasadeendring: Balkonger og fasade, datert 25.06.2015.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Rekkverkhøyde er målt til ca 119 cm fra topp terrassebord på gulv, dagens forskriftskrav er på 120. Forholdet er å anse som tilfredstillende.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat fra juli 2022. To røykvarsler i leiligheten fra ukjent år.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er fra ca 2022. Felles avløpsopplegg fra 2021/2022.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør**TG-1**

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

6.6 Vannledninger

Type anlegg

Plast

Plastrør er benyttet som skjult rørføring i leiligheten.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Vannledninger i leiligheten er i vesentlig grad montert nye i 2022.
Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra 2021/2022.
Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.

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

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-1**

Leiligheten er oppført med ett åpent fordelingsskap i vegg i bad med hovedstoppekraner og Aquastop på vanninntak samt waterguard med sensorsløfe. Adkomst via flislagt inspeksjonsplate. Hovedstoppekranene i leiligheten fungerer som tiltenkt.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?

Ja

Oppsummering av elektrisk

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i fellesgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere. Jordfeilautomater på kurs 7 og 8 i sikringsskapet er montert nye i 2022. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten, men anbefales og oppdateres.

Varmekabler i bad fra 2022.

LED downlight belysning i bad fra 2022.

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2024, dokument datert 18.03.2024.

Det ble fremvist Samsvarserklæring for diverse elektrisk arbeid utført i kjøkken og sikringsskap i 2022, dokument datert 05.12.2022.

Forøvrig ble det ikke fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

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.

Elektrisk anlegg er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Eier opplyser at det elektriske anlegget i kjøkken er noe underdimensjonert. Det anbefales å utbedre forholdet.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg

Radiatorer

Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg.
Radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Radiatorer i leiligheten er montert nye i 2025.

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

Ja

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-2

Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år. TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør fra byggeår, i henhold til levetidsbetraktning.

Forøvrig ble det ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes på noe sikt.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og kjøkken.
En tilluftsventiler gjennom yttervegger i kjøkken med innvendige klaffventiler.
Luftespalter er montert i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på manglende og mer konstant avtrekksfunksjon i leiligheten som vill medføre bedre ventilasjon og luftutveksling.

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble rehabilitert i borettslagets regi i 2022 med blant annet nytt 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)?

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?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-1**

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist i nedsenket (ca 1,7 cm) dusjsone er ca 3,0 cm.

Tilfredstillende fall på baderomsgulv utenfor nedsenket dusjsone.

Fall til gulvsluk i nedsenket dusjsone tilfredstiller krav til 1:100 fall, bortsett fra enkelte lokale mindre deler av dusjsone hvor noe vann blir liggende etter benyttelse.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 3,0 cm.

Dør er montert i våtsone. Dørramme og dørgerikter er oppført i malt trevirke. Døråpning er delvis beskyttet bak dusjvegg. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

Det var vanskelig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av klemring og tettesjikt/membran i slukbrønnen på grunn av stedvis overdekning.

Det ble ikke registrert avvik.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med integrert lys i speilfronter over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder.

Opplegg vaskemaskin i entre mot bad bak forheng med Aquastop på vanninntak samt Waterguard med sensorsløfe.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det ble registreres moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad. TG-2 er satt med tanke på manglende ventilering i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å utbedre forholdet.	

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
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone på grunn av murkonstruksjon. Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremvist «Beboer-FDV, datert 07.04.2022, utskiftning av sanitæranlegg og rehabilitering av våtrom» etter rehabiliteringen av badet i 2022.	

6.11 Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, forøvrig laminatgulv.	
Laminatgulv er montert nytt i ca 2022 i henhold til eier.	
Oppsummering	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.	

6.12 Vegger

Beskrivelse
Fliser i bad, forøvrig malt mur.

Oppsummering**TG-1**

Lokal mindre sprekke/rissdannelse i en yttervegg i stue.

Forøvrig fremstår vegger som normalt godt vedlikeholdte.

6.13 Tak

Beskrivelse

Malte plater i bad, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,5 m.

Oppsummering**TG-1**

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.14 Innerdører

Beskrivelse

Lys, glattlakkert baderomsdør fra antatt 2022.

Oppsummering**TG-1**

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.15 Innredninger

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde, oppkobles til mobilapp. Veggmontert dørtelefon med åpner og videobilde i entre er ute av drift og fungerer ikke.

Garderobeløsning i entre med forheng i front.

Fastmontert, plassbygget dobbelseng i alkove i stue med underliggende skapløsning og lagringsrom med dører i front. Innredningen er oppført i trevirke.

Oppsummering**TG-1**

6.16 Ikke relevante bygningsdeler

- Varmtvannsbereder