

Rådmann Paulsens gate 26 1461 Lørenskog

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2017

BRA: 70 m²

BRA (ny arealstandard): 75 m²

BRA-i (ny arealstandard): 70 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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/38052>

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
- Kjøkken:
 - Overflater og innredning
 - Avtrekk
- Elektrisk
- Vannbåren varme
- Våtrom:
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Sanitærutstyr
- Øvrig: Vegger

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens planløsning av leiligheten er i henhold til rammesøknad for plan 01 utført av Lpo Arkitekter, datert 18.06.2015, bortsett fra avvik ved kun inntegnet fløyddør i stue mot markterrasse. Dagens løsning i stue består av en enkel dør mellom stue og markterrasse og to større vindusflater som ikke var inntegnet på rammesøknaden. Det ble ikke fremvist godkjent dokumentasjon på fasadeendringen som er søknadspliktig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.11.2025

Rapportdato
25.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: Alan Alikhani og Shafak Kalashi

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Leietager**

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

Det er avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer. Forholdet gjelder punkt 24 i Egenerklæringsskjema. Se punkt om «Lovlighet» i Tilstandsrapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Pål Rønning
Firma: Rønning Eiendomstaksering AS
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no



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: Rådmann Paulsens gate 26, 1461 Lørenskog

Kommunenr:	3222	Gårdsnr:	101	Bruksnr:	126	Festenr:
Seksjonsnr:	1	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2017					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er hovedsakelig fra byggeår.

Blokk i 7 etasjer beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via fellesgang fra Rådmann Paulsens gate.

Kommunalt vann og avløp.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller, plass nr. 2. Opplegg for fremtidig ladepunkt for el-bil i forbindelse med plassen er etablert. Biloppstillingsplassen har en bredde på ca 2,5 m (målt fra midten av oppmerkede felt mot naboplasser på begge sider) og dybde på ca 5,1 m.

Dagens gjeldene bestemmelser i (TEK17) for vanlige parkeringsplasser uten sidehinder som søyler eller vegger stiller krav om bredde på 2,5 m, anbefalt 2,6 m bredde for enklere å kunne åpne dører, samt dybdekrav på 5,0 m. Dagens bestemmelser for bredde- og dybdemål anses som tilfredstillende.

Blokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av teglstein og innslag av beiset trepanel i forbindelse med vinduer og balkonger. 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
1. etasje	70	66	4	Entre/gang, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang markterrasse, 2 soverom.	Bod/teknisk rom.
Totalt m²	70	66	4		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	70	70	0	0	10
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	75	70	5	0	10

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 5,4 m2, merket U1-001.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse

Type	Platting
Vestvent, dels overbygget markterrasse på ca. 9,6 m2 med utelys og strømuttak. Markterrassen er oppført med tregulv av terrassebord. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av understøtte/fundamentering til terrassebord. Det er oppført beplantning i front av treplattingen. Direkte adkomstmulighet fra treplatting til utvendig inngangsparti til blokken.	
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
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Det ble ikke registrert avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

TG-1

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags isolerglass vinduer fra 2016. 2-lags isolerglass vinduer fra 2016. 3-lags isolerglass vindu fra 2016 i dør til markterrasse i stue. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB35) med kikkhull.	
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	
Dørgrep til dør mot markterrasse er noe treg/hard å åpne/lukke. TG-2 er satt med tanke på at metallskinne for lukkemekanismen i front av dørblad i dør til markterrasse er lokalt bøyd og dels defekt samt enkelte løse skruer til metallskinne. Det ble registrert betydelig trekk/kuldegjennomslag rundt vindusrammer i leiligheten.	

TG-2

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

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-2

Åpent kjøkken:

Beige, glattmalte fronter fra HTH-kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.

Fliser er montert på vegg over benk.

Integrert komfyr med induksjons platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap som høyskap.

Stoppekraner er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak. Waterguard er montert i benk.

Komfyrvakt er ikke etablert.

Kjøkkeninnredningen er oppført ny i ca 2017.

Enkelte fronter har behov for justeringer.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at automatsikring til platetopp/komfyr tidvis må skrus av/på for at induksjons platetopp skal fungere. Det anbefales å utbedre forholdet.

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.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator med av/på spjeld fra byggeår.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom ventilatoren.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens planløsning av leiligheten er i henhold til rammesøknad for plan 01 utført av Lpo Arkitektur, datert 18.06.2015, bortsett fra avvik ved kun inntegnet fløydør i stue mot markterrasse. Dagens løsning i stue består av en enkel dør mellom stue og markterrasse og to større vindusflater som ikke var inntegnet på rammesøknaden. Det ble ikke fremvist godkjent dokumentasjon på fasadeendringen som er søknadspliktig.	
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
Midlertidig brukstillatelse - Rådmann Paulsens gate 24-32 - gnr 101 bnr 126 - boligblokk. Datert 17.01.2018. Det fremkommer ikke Ferdigattest hos kommunen.	
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. Brannslukningsapparat fra april 2018. Sprinkleranlegg i leiligheten samt fellesareal.	
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. Antatt 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
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.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
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 bad med vannmåler på varmtvannsinntak. Det er montert hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i fordelingsskap.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannrør i leiligheten er fra byggeår. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår. Felles varmtvannsbereider 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

Bad og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i vegg i bad med vannmåler på varmtvannsinntak. Overløpsrør fra fordelingsskap er ført ut av vegg i bad.

Det er montert hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i fordelingsskap i bad. Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt.

6.8 Elektrisk

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?	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 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

Det elektriske anlegget i leiligheten er fra byggeår.
Skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i bod/teknisk rom med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.

LED downlight belysning i entre/gang og bad.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det ble fremvist Samsvarserklæring for antatt elektrisk arbeid utført i leiligheten i forbindelse med oppføringen av bygget, datert 04.10.2017.

TG-2 er satt med tanke på at det elektriske anlegget i leiligheten ikke er kontrollert og godkjent de siste 5 år.

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

Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme

Vannbåren gulvvarme i bad.
Radiatorer i rom for varig opphold.

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

Vannbåren gulvvarme i bad, forøvrig radiatorer i oppholdsrom.
Samlestokk med stoppekraner og vannmåler for sentralvarmeanlegget i leiligheten er montert i lukket fordelingsskap i vegg i bod/teknisk rom, adkomst via inspeksjonsluke.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør til radiatorer i stue og begge soverom er ført i yttervegg. Forholdet er en ikke anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på frostproblematikk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å innhente beskrivelse på isolasjonssjikt i vegg i forbindelse med radiatorrør montert i yttervegg fra utbygger for å kunne vurdere faren for frostproblematikk på tur- og returledninger.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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/teknisk rom. Separat ventilasjons aggregat montert i himling i bod/teknisk rom. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventiler i leiligheten. Det er ikke montert tilluft/avtrekk i entre/gang, noe som ikke er vanlig.	

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 2016 som ett prefabrikkert modulbad.	
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)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-1	
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i nedsenket dusjsone er ca 3,6 cm som anses som tilfredstillende.	
Fall mot gulvsluk i nedsenket (ca 0,6 cm) dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.	
Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,4 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.	

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	
Rustfritt stål hjørnesuk montert i dusjsone. Klemring og membran/tettesjikt var ikke mulig å besiktige på grunn av overdekning i gulvsluket.	
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at vannlåsen i gulvsluket er vanskelig/ikke mulig å få opp av gulvsluket, forholdet vanskeliggjør rengjøring av gulvsluket og at stakemuligheten gjennom gulvsluket ikke er gjennomførbart.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Heldekkende servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med to integrerte lys i speilfront over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Skuffefronter til servantskap er fuktpåvirket i form av svelling og folie på fronter har stedvis løsnet. Dusjvegger tilslutter hverandre dårlig i lukket stilling.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

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 foretatt visuelle observasjoner og fuktsøk på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av baderomskabin fra leverandør.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig 3-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 ett soverom, forøvrig malte plater/mur.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at malt kontrastfarge til hvitt påført vegger i leiligheten ikke er utført i henhold til forventet standard hva gjelder utførelse opp mot tak som er svært ujevnt påført, manglende påført maling bak radiatorer og skapinnredninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i entre/gang, himlingsplater i kassetter i bod/teknisk rom, forøvrig malte betongelementer.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,66 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.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Baderomsdør er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside. Dørene og dørgerikter i leiligheten er stedvis preget av bruksslitasje. Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde.
Frittstående skyvedørgarderobe i entre/gang.
Fastmonterte garderober i begge soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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