

Sigurd Hoels vei 6 0655 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2023

BRA: 89 m²

BRA (ny arealstandard): 96 m²

BRA-i (ny arealstandard): 89 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

25

TG-2

1

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/37527>

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

- Våtrom: Bad 2 i utleiedel:
 - Overflater

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

4.11.2025

Rapportdato

4.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: Svein-Ove Sørheim Lyngbø og Roy-André Sørheim Lyngbø

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



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets 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: Sigurd Hoels vei 6, 0655 Oslo

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 128

Bruksnr: 33

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 87

Leilighetsnr: 5019

Byggeår: 2023

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt ivaretatt. 1-års befaringen i leiligheten ble gjennomført 13.11.2024.

Leilighetens innvendig bygningsmessige standard er i vesentlig grad fra byggeår.

Lablokk i 5 etasjer pluss U.etasje og garasjeanlegg i kjeller beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via utvendig trapp fra gate, gårdstun og trappeoppgang/heis fra Sigurd Hoels vei.

Kommunalt vann og avløp.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller, plass nr. 9. Biloppstillingsplassen har separat ladepunkt for el-bil montert på vegg i bakkant av plassen.

Biloppstillingsplassen har en bredde på ca 2,47 m (målt fra midten av oppmerket felt mot naboplass til betongsøyle på en side) og dybde på ca 5,00 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. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Utvendig kledning av fasadestein og stående beiset trepanel. Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Blokken fremstår som godt vedlikeholdt/nyoppført.

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	89	86	3	Hoveddel: Entre, bad 1, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, gang, 2 soverom - hvorav ett med utgang balkong. Utleiedel: Oppholdsrom/soverom med utgang til entre, bad 2.	Garderoberom.
Totalt m²	89	86	3		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	89	89	0	0	15
Kjeller	7	0	7	0	0
Totalt m²	96	89	7	0	15

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 7,0 m2, merket SB-140.

Felles sykkelrom og takterrasser i borettslaget.

Innvendig areal i utleiedel av leiligheten er målt til ca 14,3 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong 1

Type	Balkong
Sydvestvendt balkong på ca 10,4 m2 med utelys og strømuttak. Balkongen er oppført med betonggulv og overliggende oppforet tregulv. Integrert avrenningsrør i gulv. Behandlet stål rekkverkskonstruksjon med utfyllende plater og glassflater, utvendig påført fasadestein i nedre sjikt av rekkverk.	
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 befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Rekkverkshøyden er målt til ca 125 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 120 cm over 10 m fra terreng.	
Det ble ikke registrert avvik. Det forutsettes at betonggulv er oppført med riktig fall mot integrert avrenningsrør i gulv. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredsstillende besiktigelse av betonggulv under oppforet tregulv.	

6.2 Balkong, terrasse, platting: Balkong 2

Type	Balkong
Nordøstvendt balkong på ca 4,5 m2 med utelys og strømuttak. Balkongen er oppført med betonggulv og overliggende oppforet tregulv. Integrert avrenningsrør i gulv. Behandlet stål rekkverkskonstruksjon med utfyllende plater og glassflater, utvendig påført fasadestein i nedre sjikt av rekkverk.	
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 fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 120 cm over 10 m fra terreng.

Det ble ikke registrert avvik.

Det forutsettes at betonggulv er oppført med riktig fall mot integrert avrenningsrør i gulv.

Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av betonggulv under oppført tregulv.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse

3-lags isolerglassvinduer fra 2022.

2-lags isolerglassvinduer fra 2022 i fløy balkongdør i stue.

2-lags isolerglassvindu fra 2022 i balkongdør i ett soverom.

Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB40) med kikkhull og elektronisk lås, fra byggeår.

Dør mellom entre og garderoberom samt mellom entre og utleiedel/soverom er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB35), 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
---	-------------

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

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
------	-------------

Etasjeskiller av prefabrikkerte betongelementer.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
---	-----

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller i gulv ble det ikke registrert nevneverdige forhold i leiligheten.

6.5 Kjøkken: Hoveddel

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 med spiseplass:

Mørkgrå, glatte, folierte fronter fra Aubo kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. To sokkelskuffer under benkeskap. Marmorfliser er monter på vegg over del av benk i 2025.

Integrert komfyr med induksjons platetopp, kombinert stekeovn/mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys.

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

Waterguard er montert i benk med sensorsløfe. Komfyrvakt er etablert.

Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2023 og fremstår som godt ivaretatt.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator over komfyr med av/på spjeld fra 2023.

Ventilatoren er konvertibel med øvrig ventilasjonsanlegg i bygget.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

Høyden mellom induksjons platetopp og underkant ventilator er målt til ca 48 cm, dette er lavere enn anbefalt høyde med tanke på brannsikkerhet.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens planløsning er i samsvar med godkjente tegninger utført av TAG Arkitekter, datert 19.08.2024.

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 - Sigurd Hoels vei 2-40. Tiltaksart: Oppføring, datert 17.03.2025.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat, fra september 2023. Sprinkleranlegg i leiligheten og i fellesareal. Felles brannvarslingsanlegg med 3 sensorer i leiligheten samt i fellesareal.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles antatt 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?	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/etasjeskilte. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	

6.8 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.	
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. Begge bad og kjøkken er oppført med to kretser av rør-i-rør system for vannopplegg med lukket fordelingsskap i vegg i begge bad med hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvanninntak og vannmåler, adkomst via inspeksjonsluke. Stoppekraner i begge fordelingsskap fungerer som tiltenkt. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.	

6.9 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
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår. To sikringsskap i leiligheten, plassert i gang i hoveddel og i utleiedel/soverom med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i antatt 4 etasje. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten. LED downlight belysning i begge bad og entre. 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. Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten ved oppføring i 2023, dokument datert 30.06.2023.	

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Vannbåren gulvvarme i begge bad. Radiator i stue og utleiedel/soverom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Radiatorer fra 2024, forøvrig radiatorer og radiatorrør fra byggeår.	
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
Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg. Vannbåren gulvvarme i begge bad. Radiator i stue og utleiedel/soverom. Fordelingsskap for sentralvarmeanlegget i leiligheten er montert i i vegg i begge bad med stoppekraner, strupeventil og vannmåler. Adkomst via inspeksjonsluke.	

6.11 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?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom samt avtrekk i alle rom bortsett fra begge soverom. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventiler.	

6.12 Våtrom: Bad 1 i hoveddel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppført som et prefabrikkert modulbad i ca 2023, senere er nytt sanitærutstyr montert i 2023 gjennom Comfort.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
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 gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (ca 0,5 cm) dusjsone er ca 2,5 cm som anses som tilfredsstillende.
Det var vanskelig/ikke mulig å gjøre en tilfredsstillende måling av fall mot gulvsluk i dusjsone under badekar.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 1,8 cm.

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**

Klemring og tettesjikt/membran var delvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning.

Det ble ikke registrert avvik.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Heldekkende dobbel porselensservant med to ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med integrert lyslist over servant. Veggmontert skap. Veggklosett. Badekar med frontpanel og termostat badebatteri med to dusjhoder. Fastmontert dusjvegg av herdet glass montert på badekarkant. Røropplegg for vaskemaskin (32 mm avløp for vaskemaskin er plugget ut av vegg).

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

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
God avtrekksfunksjon gjennom avtrekksventil i himling i bad.	
TG-1	

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	
Hulltaking er ikke foretatt da badet er oppført som en prefabrikkert baderomsmodul. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.	
TG-1	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremvist Samsvarserklæring for produksjonen av baderomskabiner gjennom Parmarine Ltd levert til Veidekke AS, utført i henhold til norske regler og forskrifter, produsert i henhold til SINTEF godkennings nr. 2453, datert 20.10.2017. Dokument datert 30.08.2022.	

6.13 Våtrom: Bad 2 i utleiedel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet ble oppført som som et prefabrikkert modulbad i ca 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-2**

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (ca 0,6 cm) dusjsone er ca 2,2 cm.
Fall til gulvsluk i dusjsone fungerer, men tilfredsstill ikke krav til 1:50 fall, da gulvet er i tilnærmet vater.

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

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredsstill krav til 1:50 fall, da gulvet er i tilnærmet vater.

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**

Klemring og tettesjikt/membran var delvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning.

Det ble ikke registrert avvik.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med ettgrep servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med integrert lyslist over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass som foldedører og termostat dusjbatteri med to dusjhoder.

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 ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	
God avtrekksfunksjon 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 oppført som en prefabrikkert baderomsmodul. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremvist Samsvarserklæring for produksjonen av baderomskabiner gjennom Parmarine Ltd levert til Veidekke AS, utført i henhold til norske regler og forskrifter, produsert i henhold til SINTEF godkennings nr. 2453, datert 20.10.2017. Dokument datert 30.08.2022.	

6.14 Øvrig: Gulv

Beskrivelse
Fliser i begge bad, forøvrig 1-stavs eikeparkett.
Oppsummering av øvrig
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

6.15 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Fliser i begge bad, malte plater/mur i entre og i ett soverom, forøvrig malte plater.	
Oppsummering av øvrig	
TG-1	
Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.	

6.16 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Lakkerte stål himlingsplater i begge bad, malte plater i entre og gang, malte plater/betongelelementer i åpent kjøkken, forøvrig malte betongelelementer.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,49 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.17 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra byggeår, med glassfelt mellom entre og åpent kjøkken og mellom åpent kjøkken og gang.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.18 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde i hoveddel.

Dørtelefon med åpner i utleiedel/soverom.

Skyvedørsgarderobe i ett soverom og gang.

Integrerte garderober mot en vegg i utleiedel/soverom.

Fastmontert seng med heve/senkefunksjon i ett soverom i hoveddel, mål på madrass 1,4 x 2,0 m i henhold til eier.

6 stk. utvendige, fjernstyrte blendingsgardiner foran vinduer.

6 stk. innvendige, spesialtilpassede persiener - hvorav 2 fjernstyrte og 4 manuellstyrte.

Opplegg vaskemaskin er oppført bak skyvedørsgarderobe i gang. Aquastop er montert på vanninntak og Waterguard med sensorsløyfe er etablert.

Det er montert kaldt- og varmtvannsopplegg samt avløpsopplegg i vegg og rørkasse i utleiedel/soverom for eventuell fremtidig etablering av kjøkkeninnredning i utleiedel i henhold til eier.

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