

# Fagerheimgata 14 B 0567 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2003

BRA: 81 m<sup>2</sup>

BRA-i: 75 m<sup>2</sup>

### 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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/28373>

### 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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

#### Oppsummering

TG 2 pga: Det er en løs tetningslist på det ene vinduet i det ene soverommet. Noen harde tetningslister som tetter dårlig.

#### Anbefalte tiltak

Det må påregnes å skifte noen tetningslister.

### Vannledninger

#### Oppsummering

TG 2 pga: Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig over takplater på badet.

Stoppekranen er plassert over takplatene på badet. Fikk ikke stengt den da det mangler Ballofixnøkkel/hendel på stoppekranen.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere fordelerskap med avløp til sluk.

Det må påregnes å sette på en Ballofixnøkkel/hendel på stoppekranen.

### Elektrisk

#### Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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 eiltilsyn) 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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

#### Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

### Varmtvannsbereder

#### Oppsummering

Bereder er plassert i tørt rom, og er lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

TG 2 pga: Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

## Våtrom: Bad/wc

### Oppsummering av overflater

TG 2 pga: Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er ikke membranoppkant ved døren.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

---

## Øvrig: Gulv

### Oppsummering

TG 2 pga: Det er noe bruksslitasje på gulvene, og fuktmerker i parketten ved vinduet ved kjøkkenet etter en blomsterpote. Noen flekker i parketten på kjøkkenet.

### Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
7.3.2025

Rapportdato  
10.3.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Petter Kongslie

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Representant v/befaring: Maiken Thronæs

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Pål Morten Pedersen      Telefon: 90844088  
Firma: Vannmannen AS      Epost: pmp@taksthuset.no  
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 Oslo



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### Informasjon om boligen

Adresse: Fagerheimgata 14 B, 0567 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	227	Bruksnr:	343	Festenr:	
Seksjonsnr:	45	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2003						
Boligtype:	Leilighet						

#### Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Grunerløkka. Det er kort vei til parker og til turstier langs Akerselva.

Leiligheten ligger i 5. etasje. Det er heis i bygget. Gjennomgående og velholdt 3-roms toppleilighet bygget i 2003.. Stor, felles takterrasse med fint utsyn.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på badet.

Egen parkeringsplass i kjeller med installert elbil-lader. Ellers er det parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Bygget er i mur og trekonstruksjon utvendig forblendet med teglstein.

Flatt tak antatt tekket med takpapp eller membran.

Etasjeskillere i betongelementer.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

## 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 byggteknisk 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://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	81	75	6	0	12
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>81</b>	<b>75</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>12</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	75	72	3	Entre, bad/wc, 2 soverom, kjøkken, spisestue/stue med utgang til balkong.	Bod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>75</b>	<b>72</b>	<b>3</b>		

## Kommentar til arealberegning

1 kjellerbod på ca. 4 m<sup>2</sup>

1 bod på balkongen på ca. 1,7 m<sup>2</sup>.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Vestvendt balkong i murkonstruksjon med trefliser på ca. 12 m <sup>2</sup> + bod på ca. 2 m <sup>2</sup> .	
Det er elektrisk markise, utelys og dobbel stikkontakt på balkongen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Nye trefliser på balkongen i 2024.	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverkshøyden er målt til 100 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	

## 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 2002.	
Balkongdør med 2-lags glass produsert i 2002.	
Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull.	
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?	Ja
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
TG 2 pga: Det er en løs tetningslist på det ene vinduet i det ene soverommet. Noen harde tetningslister som tetter dårlig.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det må påregnes å skifte noen tetningslister.	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

## 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
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
<p>HTH kjøkkeninnredning med glatte folierte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin.</p> <p>Vaskekum nedfelt i tre benkeplate.</p> <p>Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt men med noe bruksslitasje enkelte steder. Benkeplaten på kjøkken ble overflatebehandlet og malt høsten 2021.</p> <p>Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken.</p> <p>Det er ikke montert komfyrvakt. TG 2</p>	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenvifte med felles mekanisk avtrekk.	

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

### Oppsummering av avtrekk

TG-1

## 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Plantegninger er ikke tilgjengelige på hjemmesidene til Plan-og bygg.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

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

Det foreligger ferdigattest fra 2004.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

Det er felles brannvarslingsanlegg for gården.

Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Det er plast og støpejern avløpsrør.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av badet.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ja

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

Nei

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

## 6.7 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Det er rør i rør system på badet, kobberrør i kjøkkenbenken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av badet.	
Er det etablert 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?	Ja

### Oppsummering av vannledninger

TG-2

TG 2 pga: Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig over takplater på badet.

Stoppekranen er plassert over takplatene på badet. Fikk ikke stengt den da det mangler Ballofixnøkkel/hendel på stoppekranen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere fordelerskap med avløp til sluk.

Det må påregnes å sette på en Ballofixnøkkel/hendel på stoppekranen.

## 6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskapet er plassert i entre med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg.

Det er kursfortegnelse i sikringskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2002	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Bereder er plassert i tørt rom, og er lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.	
TG 2 pga: Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ventilasjon med naturlig avtrekk. Lufteluker i ytterveggene. Avtrekk fra sentralt anlegg på badet og kjøkkenet	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.	

## 6.11 Våtrom: Bad/wc



<b>Overflate</b>	
Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er rehabilitert/pusset opp i 2021.	
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**

TG 2 pga: Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er ikke membranoppkant ved døren.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Det er støpejernsluk med plastvannlås.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
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**

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult systerne, hjørnedusj med innfellbare glassdører, nedsenket gulv i dusjen. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr**

TG-1

Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er felles mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft under døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon**

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

**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-0

Hulltaking er ikke foretatt da dusjen vender mot naboen og mot fastmontert kjøkkenbenk.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er fremlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

**6.12 Øvrig: Gulv**

Beskrivelse

Det er enstavs parkett på gulvene.

**Oppsummering av øvrig**

TG-2

TG 2 pga: Det er noe bruksslitasje på gulvene, og fuktmerker i parketten ved vinduet ved kjøkkenet etter en blomsterpote. Noen flekker i parketten på kjøkkenet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.



## 6.13 Øvrig: Vegger

### Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

## 6.14 Øvrig: Tak

### Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 242 cm.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Takene er godt vedlikeholdt.

## 6.15 Øvrig: Innerdører

### Beskrivelse

Det er hvite formpressede dører.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Dørene er normalt godt vedlikeholdt.

## 6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant



## 6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant