

# Feltspatveien 39 1155 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1953

BRA: 63 m<sup>2</sup>

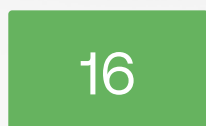
BRA-i: 54 m<sup>2</sup>

### 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 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 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/23953>

### 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 rapport sammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Kjøkken

##### Oppsummering av avtrekk

TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

#### Våtrom: Bad/wc

##### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

#### Øvrig: Gulv

##### Oppsummering

TG 2 pga: Det er fuktskade i gulvet ved veggen mot balkongen, ved oppvaskmaskinene og i entre.

Det ble lagt ny laminat i 2016..

### Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er fjernet en vegg mellom stue og kjøkken.

Det er fjernet en bod, og utvidet badet i regi av borettslaget.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**9.10.2024**

Rapportdato  
**10.10.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Joakim Skålhegg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**  
Firma: **Vannmannen AS**  
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**

Telefon: **90844088**  
Epost: **pmp@taksthuset.no**



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, 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: **Feltspatveien 39, 1155 Oslo**

Kommunenr: **301**      Gårdsnr: **159**      Bruksnr: **115**      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr: **257**      Leilighetsnr:  
Byggeår: **1953**  
Boligtype: **Leilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Lambertseter. Det er kort avstand til svømmehall, turveier, idrettsanlegg, Østensjøvannet og lysløype til Østmarka, Ekebergsletta og badestrender.

Utearealet er opparbeidet med gressplen, lekeplasser, sittebenker mm.

Store deler av leiligheten ble modernisert/pusset opp i 2016. Badet ble rehabilitert i 2015/2016 i regi av borettslaget. Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på badet. Felles varmtvann.

Borettslaget har garasje- og parkeringsplasser som fordeles etter venteliste. Ellers er det gateparkering etter gjeldende regler.

Det er i 2017/18 utført rehabilitering av yttertak, balkonger og fasader i borettslaget.

Lavblokk på 4 etasjer, kjeller og loft som er oppført med bærende konstruksjon i mur og betong og leilighetenes etasjeskillere i betong.

Utvendige fasader med teglsteinsforblending, pussisolerte malte overflater og beiset panel mot balkonger.

Yttertak i saltak konstruksjon med kaldtloft og tekket med betongtakstein.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søiler 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)
2. etasje	63	54	9	0	8
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>63</b>	<b>54</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	54	54	0	Entre, bad/wc, soverom, åpen kjøkkenløsning, stue med utgang til balkong.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

1 bod i 1. etasje på 3,6 m<sup>2</sup>.

1 kjellerbod på 1,9 m<sup>2</sup>.

1 loftsbod med skråtak med gulvareal på ca. 8,5 m<sup>2</sup>. Måleverdig areal er ca. 3 m<sup>2</sup>.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydøstvendt balkong med trefliser i mur og stålkonstruksjon på ca. 8 m2 med utgang fra stuen. Det er dobbel stikkontakt på balkongen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongene ble pusset opp i 2018.	
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Ståltrekkverk med fasadeplater. Høyden på rekkverket er 103 cm. Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	

## 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass produsert i 2021. Balkongdør med 3-lags glass produsert i 2021. Lyd og brannklassifisert entredør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<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 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Det er antatt teglsteinspipe.	
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

## 6.5 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**

Hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Ny kjøkkeninnredning i 2016 som er godt vedlikeholdt.

Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Kjøkkenvifte med stålhette og kullfilter.

Det er klaffeventil i veggen koblet til luftekanal.

**Oppsummering av avtrekk****TG-2**

TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

**6.6 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er fjernet en vegg mellom stue og kjøkken.

Det er fjernet en bod, og utvidet badet i regi av borettslaget.

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 datert 03.04.1957 vedrørende våningshus.

Det foreligger ferdigattest datert 23.03.1984 vedrørende utskifting av vinduer og balkongdører.

Det foreligger ferdigattest datert 27.09.1995 vedrørende tilleggisolering nye balkonger m.m boligblokk.

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.

Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.

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

Nei

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er antatt plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
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.	

## 6.8 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Det er rør i rørsystem, og krom kobberør på vegg til sanitærutstyret på badet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
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

Fordelerskapet er plassert på bad. Det er spalteventil under toalettet for lekkasjevann fra fordelerskapet.

Stoppekranene er plassert i fordelerskapet, og det er stoppekraner i kjøkkenbenken.

## 6.9 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 felles trappeoppgang med automatsikringer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det elektriske anlegget ble modernisert i 2016.

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 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

Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert i 2016.

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 øltilsyn) 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.

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer, og klaffeventiler i kjøkken og soverom.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

## 6.11 Våtrom: Bad/wc



### Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble modernisert i 2015/2016 i regi av borettslaget.

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

Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist i dusjen til topp flis ved døren.

Overflatene er godt vedlikeholdt.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Hovedsluket ligger under servanten, det er hjelpesluk i dusjen.

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 bruk av membran.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

På badet er det hel servantplate med servantskap, overskap med speildører, veggfestet toalett med skjult systerne, hjørnedusj med innfellbare glassdører.  
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

Det er spalteventil under toalettet.

Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Naturlig

Naturlig ventilasjon med lufteluke i taket. Det er tilluft under døren.

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.12 Øvrig: Gulv

#### Beskrivelse

Det er laminat på gulvene.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

TG 2 pga: Det er fuktskade i gulvet ved veggen mot balkongen, ved oppvaskmaskinene og i entre.

Det ble lagt ny laminat i 2016..

## 6.13 Øvrig: Vegger

#### Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble lagt gipsplater på veggene som ble sparklet og malt i 2016.

Veggene er godt vedlikeholdt.

## 6.14 Øvrig: Tak

### Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 250 cm.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Takene ble pusset opp og malt i 2016 og er godt vedlikeholdt.

## 6.15 Øvrig: Innerdører

### Beskrivelse

Hvite glatte dører til soverom og bad.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Dørene er normalt godt vedlikeholdt.

Døren til soverommet subber i gulvet og bør justeres.

## 6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant