

# Platous gate 33

## 0190 Oslo

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2008

BRA: 33 m<sup>2</sup>

BRA (ny arealstandard): 38 m<sup>2</sup>

BRA-i (ny arealstandard): 33 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.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygnings sakkyndiges 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 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/28066>

### 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

### Elektrisk

#### Oppsummering

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Varmekabler i bad fra 2008.

Halogen downlight belysning i bad fra 2008.

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.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 2008, at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at downlight belysning i bad ikke fungerte på befaringdag, ukjent årsak.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

### Vannbåren varme

#### Oppsummering

Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Radiatorer, radiatorrør og radiatorkraner fra byggeår.

Fordelingsskap for sentralvarmeanlegget i leiligheten er montert i vegg i entre med stoppekran og strupeventil. Adkomst via inspeksjonsluke.

TG-2 er satt med tanke på at radiator i soverom ikke er festet tilfredstillende til vegg.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales og utbedre overnevnte forhold med tanke på belastning på underliggende rør og økt fare for vannlekkasje.

Det anbefales samtidig å montere radiator i stue og soverom rettene på vegg for å oppnå enklere utlufting av radiatorer ved påfylling av vann i anlegget.

### Våtrom

#### Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,3 cm som ansees som tilfredstillende.

Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,5 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekk- og rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at servantskap er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant. Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt i henhold til alder.

---

### Øvrig: Gulv

#### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er generelt preget av bruksslitasje og enkelte glipper mellom parkettbord i lengderetning.

---

### Øvrig: Innerdører

#### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at badromsdør og dørgerikter er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på badromsside.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
27.2.2025

Rapportdato  
28.2.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Irina Røysland og Petter Røysland

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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

Telefon: 99511869  
Epost: paal@taksthuset.no

  
**TAKSTHUSET**  
Eiendomstaksering AS



#### 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 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: Platous gate 33, 0190 Oslo

Kommunenr: 301      Gårdsnr: 230      Bruksnr: 271      Festenr:  
Seksjonsnr: 5      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 2008  
Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighetens innvendig standard er hovedsaklig fra byggeår og overflater og innredninger er noe preget av aldring og stedvis bruksslitasje.

Blokk i 10 etasjer beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og fellesgang fra Platous gate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i tilstøtende gater etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av tegl og fasadeplater. Flatt tak, teknet med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Blokken fremstår som normalt 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
2. etasje	33	33	0	Entre, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang balkong, soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>0</b>		

## Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	33	33	0	0	4
U1. etasje	5	0	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>38</b>	<b>33</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

## Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod i U1 på ca 4,8 m<sup>2</sup>.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sydøstvendt balkong på ca 3,7 m2. Balkongen er oppført med betonggulv med integrert avrenningsrenne i gulv, ført til nedløpsrør montert på vegg. Galvanisert rekkverk med utfyllende transparente galvaniserte plater.	
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
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Rekkverkshøyden er målt til ca 115 cm. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng.  Det anbefales å rense nedløpsrør for avrenning fra balkonggulv. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

## 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 2008. 2-lags isolerglassvinduer fra 2008 i balkongdør i stue.  Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med kikkhull, 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.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Hulldekke
------	-----------

Etasjeskiller av prefabrikkerte betongelementer.

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

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**

TG-1

Det ble ikke registrert nevneverdige forhold av skjevheter/hødeforskjeller på gulv i leiligheten ved enkel lasernivelering.

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
----------------------------------------------------------------	----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
-------------------------------------------------------------------	-----

**Oppsummering av overflater og innredning**

TG-1

Åpent kjøkken:

Beige, glattmalte fronter fra antatt Sigdal kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettreps kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med kjeramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Det er montert stoppekraner til tappesteder i kjøkken i benkeskap.

Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredning fra byggeår, fronter er malt i senere tid, ukjent år.

Laminat benkeplate er fuktpåvirket i form av svelling i front av oppvaskkum og oppvaskmaskin.

3 mindre slagskader/hakk i ytterkant av kjeramisk platetopp.

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.

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 over komfyr, type Villavent fra byggeår som også styrer avtrekksventilasjonen i bad og kjøkken.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

## 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Godkjente tegninger fra opprinnelsen er ikke tilgjengelige på internett i planinnsyn hos kommunen.	
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
Ferdigattest - Schweigaards gate 26 m.fl. Tiltaksart: Oppføring, datert 14.10.2009.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslange i kjøkkenbenk. En røykvarsler. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt fellesareal.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. 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

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
<p>Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten. Bad og kjøkken er oppført med ett rør-i-rør system for vannopplegg med lukket fordelingsskap i himling i bad med hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvann, adkomst via inspeksjonsluke. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
<p>Vannrør i leiligheten er fra byggeår. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår.</p>	
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
<p><b>Oppsummering av vannledninger</b></p> <p>Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten. Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.</p>	
<b>TG-1</b>	

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår.	
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 sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Varmekabler i bad fra 2008.

Halogen downlight belysning i bad fra 2008.

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.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 2008, at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at downlight belysning i bad ikke fungerte på befaringsdag, ukjent årsak.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## 6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
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 påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	
<b>TG-2</b>	
<p>Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg. Radiatorer, radiatorrør og radiatorkraner fra byggeår. Fordelingsskap for sentralvarmeanlegget i leiligheten er montert i vegg i entre med stoppekran og struventil. Adkomst via innspeksjonsluke.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at radiator i soverom ikke er festet tilfredstillende til vegg.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det anbefales og utbedre overnevnte forhold med tanke på belastning på underliggende rør og økt fare for vannlekkasje. Det anbefales samtidig å montere radiator i stue og soverom rettene på vegg for å oppnå enklere utlufting av radiatorer ved påfylling av vann i anlegget.</p>	

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	
<b>TG-1</b>	
<p>Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i bad og kjøkken ved nivåstyring på Villavent ventilator over platetopp. Det er montert tilluftsventiler i vegg i stue og soverom. Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.</p> <p>Ventilasjonsanlegget i leiligheten fremstår med tilfredstillende funksjonsevne.</p>	

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet ble oppført som et prefabrikkert modulbad i ca 2008.	
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?	Ja
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 dusjsone er ca 2,3 cm som ansees som tilfredstillende.  
Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,5 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprek- og rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

## 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?	Ja

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

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

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

Det ble ikke registrert avvik.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Integrert speil i vegg med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin - hvor kaldtvanns uttak er plugget, ukjent årsak.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at servantskap er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant. Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt i henhold til alder.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil 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 én prefabrikkert baderomskabin. Det ble søkt etter fukt i vegger bad, det ble ikke registrert negative forhold.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Dokumentasjon på oppføring av badet i 2008 er ikke fremvist.

## 6.12 Øvrig: Gulv

### Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig 3-stavs eikeparkett.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er generelt preget av bruksslitasje og enkelte glipper mellom parkettbord i lengderetning.

## 6.13 Øvrig: Vegger

### Beskrivelse

Fliser i bad, malte plater/mur i soverom, forøvrig malte plater.

### Oppsummering av øvrig

**TG-1**

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

## 6.14 Øvrig: Tak

### Beskrivelse

Lakkerte stål himlingsplater i bad, malte plater i entre, forøvrig malte betongelementer.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,43 m.

### Oppsummering av øvrig

**TG-1**

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

## 6.15 Øvrig: Innerdører

### Beskrivelse

Lyse, malte, profilerte dører fra byggeår, som skyvedør mellom entre og stue.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør og dørgerikter er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.



## 6.16 Øvrig: Annet utstyr

### Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde. Dørtelefonen ble ikke funksjonstestet på befaringsdag.  
Fastmontert garderobeskap mot en vegg i soverom.  
Frittstående garderobeskap i entre.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

## 6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant