

# Kvartsveien 3 1158 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1954

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

BRA-i: 53 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

12

TG-2

6

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 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/27068>

### 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

### Vannledninger

#### Oppsummering

TG 2 pga: Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er delvis synlig bak en luke i veggen på badet.

Stoppekranen er plassert ved rørfordelerne bak en luke i veggen på badet.

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

### Elektrisk

#### Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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 eilitsyn) 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

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

### Varmtvannsbereder

#### Oppsummering

TG 2 pga: Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil. Berederen er antagelig eldre enn 20 år.

#### Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

### Våtrom: Bad/wc

#### Oppsummering av overflater

Det er en høydeforskjell på ca. 1 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

### **Oppsummering av sanitærutstyr**

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

### **Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

### **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.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

### **Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**6.2.2025**

Rapportdato  
**11.2.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Linn Kristin Dedekam Øwre**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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: **Kvartsveien 3, 1158 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **159**

Bruksnr: **136**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **407**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1954**

Boligtype: **Leilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Bergkrystallen/Lambertseter. Det er kort vei til Østensjøvannet, Østmarka med et bredt lysløypenett, samt flotte bade-, fiske- og padlevann som Ulsrudvannet og Nøklevann.

Fellesområdene er pent opparbeidet med asfalterte internveier, plen, busker, trær, diverse beplantning, benker og lekeplasser.

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

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på badet.

Parkeringsplass kan leies av borettslaget. Forøvrig gateparkering etter områdets bestemmelser.

Bygningen stod ferdig i 1954 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.

Betongsåle, antar fundamentert til faste masser. Grunnmur i betong.

Yttervegger som er etterisolert og forblendet med teglstein samt felter ved balkongene med liggende kledning.

Støpte dekker som etasjeskillere.

Saltak i trekonstruksjon med betongstein.

Støpte betongtrapper/reposer med terrasso og malte vegger i oppgang.

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015.

## 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 byggeteknisk 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)
4. etasje	63	53	10	0	6
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>63</b>	<b>53</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	53	51	2	Entre, bad/wc, soverom, kjøkken, stue med utgang til balkong.	Bod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>53</b>	<b>51</b>	<b>2</b>		

## Kommentar til arealberegning

2 kjellerboder på 2,9 m<sup>2</sup> og 3,2 m<sup>2</sup>.

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

1 loftsbod med skråtak med gulvareal på ca. 7 m<sup>2</sup>, måleverdig areal på ca. 3 m<sup>2</sup>.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Fra stuen er det utgang til en balkong, målt til 6,5m <sup>2</sup> . Det er en utvendig bod på balkongen på ca. 1m <sup>2</sup> .	
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>
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverk i stålkonstruksjon. Høyden på rekkverket er 100 cm.	
Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	

## 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 2015.	
Balkongdør med 2-lags glass produsert i 2015.	
Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.	
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 karmar, 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 skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

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

Nei

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-0

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 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

#### Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-1

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

Alna kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integreert kjøleskap, fryser. Komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Ny kjøkkeninnredning i 2013 ifølge tidligere eier.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Naturlig, Omluftsvifte (kullfilter)

Kjøkkenvifte med stålhette og kullfilter. Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.

**Oppsummering av avtrekk**

TG-1

Det er installert avtrekk med kullfilter. Det er i utgangspunktet avvik iht NS3600, men da det eksisterer avtrekk gjennom veggventil i rommet vurderes dette som tilfredsstillende.

## 6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

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 på eiendommen datert 23.11.1959.  
Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av bad datert 13.01.2015.

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

Det er plast avløpsrør.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Avløpsrør er skiftet i 2013 i regi av borettslaget.

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

#### Oppsummering av avløpsrør

TG-1

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.

## 6.8 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i 2013 i regi av borettslaget.	
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?	Nei

#### Oppsummering av vannledninger

TG-2

TG 2 pga: Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er delvis synlig bak en luke i veggen på badet.

Stoppekranen er plassert ved rørfordelerne bak en luke i veggen på badet.

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



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 er modernisert, usikkert når.	
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 montert etter 01.01.1999.

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

## 6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
TG 2 pga: Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil. Berederen er antagelig eldre enn 20 år.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.	

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer og klaffeventiler i kjøkken og soverom.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.	



### Overflate

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 2013 i regi av borettslaget.	
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**

Det er en høydeforskjell på ca. 1 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

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	Plast
Det er plastsluk ved servanten, 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	
<p>På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult systerne, hjørnedusj med glassvegger og dør, fast gulvskinne. Opplegg for vaskemaskin.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Ja
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
<p>TG 2 pga: Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.</p>	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
<p>Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.</p>	

## Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
<p>Det er naturlig ventilasjon med lufteluke i taket. Det er ikke tilluft ved døren.</p>	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
<p>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.</p> <p>Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.</p>	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
<p>Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.</p> <p>Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.</p>	

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
<p>Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.</p> <p>Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, beleg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.</p>	

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Det er laminat på gulvene.

**Oppsummering av øvrig**

**TG-1**

Gulvene er normalt godt vedlikeholdt.

## 6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Det er malte veggoverflater.

**Oppsummering av øvrig**

**TG-1**

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

## 6.15 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 250 cm.

**Oppsummering av øvrig**

**TG-1**

Takene er godt vedlikeholdt.

## 6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er hvite glatte innerdører.

**Oppsummering av øvrig**

**TG-1**

Dørene er normalt godt vedlikeholdt.



## 6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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