Prost Hallings vei 39 A
0666 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1963
Hovedbygg BRA:	22 m^2
Hovedbygg BRA-i:	22 m^2
Sum alle bygg BRA:	29 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	22 m^2
Rapportdato:	29.9.2026 (Gyldig til 29.9.2027)

UTKAST

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	4	0	2

Noah Werede
Eiendomtakst
noah@eiendomtakst.no
41351591

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.

UTKAST

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

UTKAST

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det er registrert åpninger rundt kabelinnføringene øverst i sikringsskapet. Forholdet bør kontrolleres og utbedres av registrert elektrovirksomhet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	- tegn til tidligere fukt/lekkasje - enkelte overflateskader
Kjøkken - Avtrekk	- naturlig avtrekk utilstrekkelig løsning
Ventilasjon	Det mangler kjøkkenventilator over platetoppen.
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av det felles varmeanlegget. Kontroll av fellesanlegget inngår ikke i denne rapporten.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Materialene i veggene mot dusjsonen ikke er egnet for slik boring.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

96 cm høyde. Skal være 100 cm.

Komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper på kjøkkenet

Det er ikke registrert komfyrvakt eller automatisk lekkasjestopper på kjøkkenet. Ettermontering anbefales for å redusere risikoen for komfyrbrann og begrense konsekvensene av vannlekkasjer. Det er ikke avklart om installasjonene ble utført på et tidspunkt og i et omfang som utløste krav om slikt sikkerhetsutstyr.

UTKAST

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.9.2026

Rapportdato
29.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Thomas Raih**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Noah Werede**
Firma: **Eiendomtakst**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If**

Telefon: **41351591**
Epost: **noah@eiendomtakst.no**
Adresse: **Fugleliveien 17a, 0667 Oslo**

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Prost Hallings vei 39 A, 0666 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**139**	Bruksnr:	**224**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1963**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet i boligbygg over to etasjer samt kjeller. Gulv mot grunn og etasjeskillere er utført i betong. Fasadene har pussede overflater og liggende trekledning. Bygningen har saltak i trekonstruksjon tekket med takpapp.

5. Arealinformasjon

UTKAST

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	22	22	0	0	7
Bod	7	0	7	0	0
Totalt m²	**29**	**22**	**7**	**0**	**7**

UTKAST

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**22**	**22** Kjøkken, stue med loftseng, bad og entré.	**0**	**0**	**7**
Totalt m²	**22**	**22**	**0**	**0**	**7**

Bygning: Bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**7**	**0**	**7** Tre boder i kjelleretasjen med skillevegger av bordkledning.	**-**	**-**
Totalt m²	**7**	**0**	**7**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**

Balkong med rekkverk av terrassebord, sluk og nye gulvplater. Balkongen er utstyrt med belysning tilkoblet stikkontakt og en manuelt betjent markise.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Nye gulvplater.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ukjent**

Oppsummering — TG-1

Balkongen har rekkverk av terrassebord, sluk og nyere gulvplater, og er utstyrt med belysning tilkoblet stikkontakt samt en manuelt betjent markise. Balkongen ligger ikke over innvendige rom. Det er ikke registrert synlige tegn til skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Hvorvidt balkongen er tekket er ikke kjent.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Leiligheten har én finert entrédør fra Swedoor, merket med brannklasse B30 og lydreduksjon 35 dB. Produksjonsår er ukjent.

Det er ett vindu med malt trekarm og 2-lags isolerglass fra Press Glass, datostemplet januar 2010.

Balkongen har adkomst via én skyvedør med malt trekarm og 2-lags isolerglass fra Press Glass, datostemplet april 2010.

Datostemplingen angir glassets produksjonstidspunkt. Monteringstidspunkt er ikke dokumentert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Ja. Vinduet og skyvedøren til balkongen er skiftet i 2010 eller senere.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

UTKAST

Oppsummering TG-1

Leiligheten har en finert entrédør fra Swedoor med brannklasse B30 og lydreduksjon 35 dB, samt ett vindu og én skyvedør til balkongen med malt trekarm og 2-lags isolerglass fra Press Glass, datostemplet 2010. Vinduet og skyvedøren er skiftet i 2010 eller senere, mens monteringstidspunkt ikke er dokumentert. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ikke avvik ved utvendig tetting. Isolerglassrutene er ikke eldre enn 35 år.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

Ved kontroll av gulvenes planhet ble det ikke registrert høydeforskjeller mellom målepunktene i gangen. I stuen ble det målt ca. 10 mm høydeforskjell totalt og ca. 6 mm over 2 meter. På kjøkkenet ble det målt ca. 5 mm over 2 meter.

De målte avvikene er små og vurderes å ha liten betydning for normal bruk av rommene.

Oppsummering TG-1

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Ved kontroll av gulvenes planhet ble det ikke registrert høydeforskjeller i gangen, mens det i stuen ble målt ca. 10 mm total høydeforskjell og ca. 6 mm over 2 meter, og på kjøkkenet ca. 5 mm over 2 meter. De målte avvikene er små og vurderes å ha liten betydning for normal bruk av rommene.

UTKAST

6.4 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter i mørk treutførelse og metallhåndtak. Innredningen har over- og underskap, skuffer og høyskap. Mørk benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Flislagte veggflater mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet har nedfelt platetopp, innbygd stekeovn og mikrobølgeovn.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Tegn til tidligere fukt/lekkasje
- Enkelte overflateskader

Beskrivelse:
Det er registrert enkelte overflateskader på kjøkkenfrontene, blant annet på kjøleskapsfronten. Skadene vurderes som normal bruksslitasje og er av kosmetisk karakter. I benkeskapet under oppvaskkummen er det registrert mindre skader som tyder på tidligere fuktpåvirkning.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter i mørk treutførelse med metallhåndtak, over- og underskap, skuffer og høyskap. Innredningen omfatter mørk benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, ettgreps blandebatteri, flislagte veggflater mellom benkeplate og overskap, nedfelt platetopp, innbygd stekeovn og mikrobølgeovn. Det er registrert enkelte overflateskader på kjøkkenfrontene, blant annet på kjøleskapsfronten, som vurderes som normal bruksslitasje av kosmetisk karakter. Skadene har begrenset betydning for funksjonen, men kan over tid gi et mer slitt helhetsinntrykk dersom de ikke utbedres.

Type avtrekk	**Naturlig avtrekk**

Det er registrert en ventil bak et kjøkkenskap. Ventilens tilkobling og funksjon er ikke avklart. Det er ikke montert kjøkkenventilator over platetoppen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Naturlig avtrekk utilstrekkelig løsning

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet har naturlig avtrekk, og det er registrert en ventil plassert bak et kjøkkenskap. Ventilens tilkobling og funksjon er ikke avklart. Det er ikke montert kjøkkenventilator over platetoppen. Manglende avtrekksløsning over komfyren kan gi redusert fjerning av matos og fukt, med økt risiko for kondens og luktspredning. Det anbefales nærmere undersøkelse av ventilasjonsløsningen, samt vurdering av å etablere tilfredsstillende avtrekk over platetoppen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere kjøkkenventilator over platetoppen

UTKAST

6.5 Lovlighet / HMS

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 branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

96 cm høyde. Skal være 100 cm.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

Komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper på kjøkkenet
Det er ikke registrert komfyrvakt eller automatisk lekkasjestopper på kjøkkenet. Ettermontering anbefales for å redusere risikoen for komfyrbrann og begrense konsekvensene av vannlekkasjer. Det er ikke avklart om installasjonene ble utført på et tidspunkt og i et omfang som utløste krav om slikt sikkerhetsutstyr.

6.6 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	Plast

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Avløpsrørene er opplyst å være skiftet i 2010.	

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Ikke kontrollert
Ikke kontrollert.	

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering	TG-1
Avløpsrørene er utført i plast og opplyst å være skiftet i 2010. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested, og rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke mulig å kontrollere.	

UTKAST

6.7 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	Plast

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Skiftet i 2010.	

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei

Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering	TG-1
Vannledninger er utført i plast og ble ifølge opplysninger skiftet i 2010. Synlige vannrør er tilstrekkelig isolert der det er risiko for frost eller kondens, og det er ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping. Stoppekranen fungerer som forutsatt, og rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.	

6.8 Elektrisk

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilautomater og jordfeilvarsler. Skapet inneholder to eldre strømmålere og forsyner to leiligheter. Det foreligger kursfortegnelse som angir kurser for leilighet nr. 3908 og 3904.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Ja**

Det er registrert åpninger rundt kabelinnføringene øverst i sikringsskapet. Forholdet bør kontrolleres og utbedres av registrert elektrovirksomhet.

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, jordfeilautomater og jordfeilvarsler, og forsyner to leiligheter via to eldre strømmålere. Det foreligger kursfortegnelse, men det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 1.1.1999, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Det er registrert åpninger rundt kabelinnføringene øverst i sikringsskapet. Manglende tetting av kabelinnføringer kan svekke skapets brannmotstand, og forholdet bør kontrolleres og utbedres av registrert elektrovirksomhet. Det anbefales at det gjennomføres en el-kontroll av anlegget for å avklare tilstanden nærmere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er registrert åpninger rundt kabelinnføringene øverst i sikringsskapet. Forholdet bør kontrolleres og utbedres av registrert elektrovirksomhet.

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-0

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering	TG-0

Eier har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter under befaringen. Det er ikke registrert forhold som gir grunn til bemerkning.

6.10 Vannbåren varme — TG-1

Type anlegg	Radiatorer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ukjent
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	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

Oppsummering	TG-1

6.11 Varmesentral — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU

Ifølge vaktmester benyttes varmepumper, elektrisitet og olje som energikilder til oppvarming.

6.12 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg. Badet har mekanisk avtrekk med vifte.

Oppsummering	TG-2

Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluft via ventil i yttervegg, mens badet er utstyrt med mekanisk avtrekk med vifte. Naturlig ventilasjon gir begrenset og værbestemt luftutskifting og tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav til ventilasjon i boliger. Ved utilstrekkelig luftutskifting er det økt risiko for opphopning av fukt og redusert inneklima, særlig i rom med høy fuktbelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja, montere kjøkkenventilator over platetoppen.

UTKAST

Generell beskrivelse
Bad med flislagt gulv og flislagte vegger. Dusjsonen har mosaikkfliser på gulvet og skjermvegger av glassbyggestein. Det dusjes direkte på gulvet, og det er sluk i dusjsonen. Dusjen er utstyrt med termostatbatteri og hånddusj på stang. Badet har servant med underskap, ettgreps blandebatteri og speil, samt vegghengt toalett med innebygd sisterne. Rommet har mekanisk avtrekk med vifte.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Badet er renovert i 2010.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Veggene på badet har flislagt overflate i våtsone og malt overflate for øvrig. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflatene fremstår i god stand uten registrerte avvik.

UTKAST

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Gulvet har flisbelegg. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke påvist fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Gulvoverflaten fremstår i god stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse, Banemembran under flis med ukjent utførelse**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**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 membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Vegghengt klosett, Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Badet er utstyrt med vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjvegger/dusjhjørne og baderomsinnredning med servant. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning, og drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne er ivaretatt.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik på avtrekkets funksjon. Ventilasjonen vurderes å fungere som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Det er ikke boret inspeksjonshull fra tilstøtende rom, da materialene i veggene mot dusjsonen er ikke egnet for slik boring. Det har derfor ikke vært mulig å foreta fuktmåling inne i veggkonstruksjonen.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

UTKAST

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, da materialene i veggene mot dusjsonen ikke er egnet for slik boring. Det har derfor ikke vært mulig å foreta fuktmåling inne i veggkonstruksjonen. Ved øvrig fuktsøk/måling ble det ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet. Konstruksjonens innvendige tilstand er dermed ikke undersøkt, og bygningsdelen gis derfor tilstandsgrad ikke undersøkt.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Beskrivelse:
Det er fremlagt akseptert pristilbud fra Tomfix AS, datert 20.04.2010, samt faktura datert 01.07.2010, knyttet til rehabilitering av badet. Tilbudet beskriver helsveiset Protan-membran på gulv, limte Wedi-våtromsplater med påført smøremembran på vegger uten glassbyggestein, samt montering av nytt sluk.

Nøyaktig membranprodukt, gulvets lagoppbygning og membranens plassering i konstruksjonen fremgår ikke. Det er heller ikke fremlagt utførelsesdokumentasjon for tilslutning til sluk, overganger mellom gulv og vegger eller tetting av gjennomføringer. Dokumentene beskriver avtalt løsning, men bekrefter ikke alene at skjulte arbeider er utført som beskrevet.

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det er fremlagt akseptert pristilbud fra Tomfix AS datert 20.04.2010 samt faktura datert 01.07.2010 knyttet til rehabilitering av badet. Dokumentasjonen beskriver helsveiset Protan-membran på gulv, limte Wedi-våtromsplater med påført smøremembran på vegger uten glassbyggestein samt montering av nytt sluk. Nøyaktig membranprodukt, gulvets lagoppbygning og membranens plassering i konstruksjonen fremgår ikke, og det foreligger ikke utførelsesdokumentasjon for tilslutning til sluk, overganger mellom gulv og vegg eller tetting av gjennomføringer. Dokumentene beskriver avtalt løsning, men bekrefter ikke alene at skjulte arbeider er utført som beskrevet. Manglende dokumentasjon av skjulte arbeider gir usikkerhet knyttet til utførelse og tetthet, noe som kan medføre behov for nærmere undersøkelser for å bekrefte at våtrommet fungerer som forutsatt.

UTKAST