

Dynekilgata 15 0569 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1967

BRA: 44 m²

BRA-i: 43 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

3

TG-2

12

TG-3

3

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, tilleggbygninger (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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 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.

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 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.

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/25596>

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.

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 TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.

Lokalt avvik er målt opp til 20 mm. Totalt avvik er målt opp til 32 mm.

Oppgitte skjevheter gis TG-3.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad/Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer. Klemring i plast har blitt ettermontert for klemming av gulvbelegg. Rørføringer gjennom delevegg med manglende tetting. Ved dusjing rett på vegg er det risiko for at vann trenger inn i konstruksjonen.

Oppgitte avvik gis TG-3.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Baderommet er modent for rehabilitering. Grunnet usikkerhet rundt tetthet, anbefales det fortsatt dusjing i lukket kabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr med bruksslitasje. Fuger/overganger i dusjkabinett med svertesopp. Oppgitte avvik gis TG-2. Toppdeksel tilknyttet toalett er skadet. Oppgitt avvik gis TG-3.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utskifting av sanitærutstyr i forbindelse med rehabilitering.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG-2 gis grunnet elde/slitasje.

Anbefalte tiltak

Rengjøring/overflatebehandlinger.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer fra byggeår. Balkongdøren er datert 2010. Entredør med ukjent alder. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.

TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Entredør gis TG-1.

Anbefalte tiltak

Vinduer er modne for utskifting.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr med keramisk platetopp. 1 front med glass.

Kjøkkeninnredning med bruksslitasje. Benkeplate har svellet rundt oppvaskkum. Flere løse sokler.

TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Oppgraderinger må påregnes.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk med kullfiltervifte gis TG-2 (ref. NS3600).

Avløpsrør

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. 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 stopper ved sluket/etasjeskille. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader.

Avløpsrør gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Avløpsanlegg bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken.

Vannledninger

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Innvendige vannrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ingen lekkasjer ble avdekket ved befaringen.

TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Vannrør bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

TG-2 gis grunnet løs stikk over kjøkkenbenk, løs deksel tilknyttet stikk i entrè/gang, manglende dokumentasjon på el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.

Anbefalte tiltak

Utbekre overnevnte avvik tilknyttet stikk. Det anbefales en utvidet el-kontroll.

Ventilasjon

Oppsummering

Ventilasjon er ikke tilfredsstillende.
Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Bedring av ventilasjon.

Våtrom: Bad/Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt dusjing i lukket kabinett.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk fungerte ved enkel test. Manglende luftespalte ved dørterskel gis TG-2.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Parkett med bruksslitasje, hakk/merker, samt er oppsprukket.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Eldre innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Utvendig håndtak tilknyttet baderomsdør mangler.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak

Innerdører med modne for utskifting.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.11.2024

Rapportdato
20.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Samuel Leiv Bjørgan**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 20.12.2024.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen** Telefon: **92035224**
Firma: **Takst øst AS** Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008**
FJERDINGBY



Egne premisser:

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

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: **Dynekilgata 15, 0569 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	226	Bruksnr:	6	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	19	Leilighetsnr:			
Byggeår:	1967 - Iflg. EDR.						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Hovedbærekonstruksjon i betong. Fasader med stående/liggende kledning, pussede og malte flater. Flatt tak tekket med papp/membran. Felles trapper i støpt terrazzo. 2 personheiser i oppgang.

Installasjon av varmepumpeanlegg for felles ventilasjonsanlegg. Anlegget ble ferdigstilt i februar 2023. Anlegget kobler avtrekksluft fra fellesområder og leiligheter til oppvarming av felles varmtvann. Nye heiser ble installert i 2022.

Tomtestørrelse: 4798.4 m². Iflg. EDR.

Oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

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 byggt teknisk 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: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	44	43	1	0	9
Totalt m²	44	43	1	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	43	40	3	Entrè/gang, bad, soverom og stue/kjøkken.	Bod.
Totalt m²	43	40	3		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en utebod tilknyttet balkong på 1,1 m2 (BRA-e), samt et eget skap i kjeller. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong utført med støpt dekke, forankret til bygning. Rekkeverk i stål/aluminium med glass. Dekke med trefliser. Størrelse: 9 m ² .	
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 tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG-2 gis grunnet elde/slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring/overflatebehandlinger.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Koblede vinduer med trekarmer. Malt balkongdør med 2-lags glass og trekarmer. Finert entredør (B30/35db).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdøren er datert 2010.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer fra byggeår. Balkongdøren er datert 2010. Entredør med ukjent alder. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.

TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Entredør gis TG-1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer er modne for utskifting.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

Etasjeskille i betong.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av nivåeringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.

Lokalt avvik er målt opp til 20 mm. Totalt avvik er målt opp til 32 mm.

Oppgitte skjevheter gis TG-3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

IKEA kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, oppvaskmaskin, kjøl/frysenskap og komfyr med keramisk platetopp. 1 front med glass.

Kjøkkeninnredning med bruksslitasje. Benkeplate har svellet rundt oppvaskkum. Flere løse sokler. TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Oppgraderinger må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk med kullfiltervifte gis TG-2 (ref. NS3600).

6.5 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?

Ikke kontrollert

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

Nei

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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør

Støpejern

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?

Ja

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. 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 stopper ved sluket/etasjeskille. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader.

Avløpsrør gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avløpsanlegg bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken.

6.7 Vannledninger

Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

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

Ja

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**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Innvendige vannrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ingen lekkasjer ble avdekket ved befaringen.

TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Delvis skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og 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?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst. TG-2 gis grunnet løs stikk over kjøkkenbenk, løs deksel tilknyttet stikk i entrè/gang, manglende dokumentasjon på el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre overnevnte avvik tilknyttet stikk. Det anbefales en utvidet el-kontroll.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Ventilasjon er ikke tilfredsstillende. Oppgitt avvik gis TG-2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedring av ventilasjon.	

6.10 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv med malte flater. Vegger med malt tapet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Overflater med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.	
Anbefalte tiltak overflater	
Fortsatt dusjing i lukket kabinett.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Støpejernssluk fra byggeår.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Sluket er et eldre støpejernssluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer. Klemring i plast har blitt ettermontert for klemming av gulvbelegg. Rørføringer gjennom delevegg med manglende tetting. Ved dusjing rett på vegg er det risiko for at vann trenger inn i konstruksjonen. Oppgitte avvik gis TG-3.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Baderommet er modent for rehabilitering. Grunnet usikkerhet rundt tetthet, anbefales det fortsatt dusjing i lukket kabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk**150 000 - 300 000****Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Bad/vaskerom med toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, speil med overliggende belysning og servant.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd susterne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-3**

Sanitærutstyr med bruksslitasje. Fuger/overganger i dusjkabinett med svertesopp. Oppgitte avvik gis TG-2. Toppdeksel tilknyttet toalett er skadet. Oppgitt avvik gis TG-3.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utskifting av sanitærutstyr i forbindelse med rehabilitering.

Utbedringskostnader sanitærutstyr**10 000 - 50 000****Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Avtrekk fungerte ved enkel test. Manglende luftespalte ved dørterskel gis TG-2.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det var ikke behov for å utføre hulltaking da vegg tilstøtende mot våtsone er åpen for inspeksjon og målinger. Det ble observert/registrert fuktmerker i bakplate og bunnsvill som tyder på utettheter tilknyttet baderommet. Måling med fuktindikator påviste ingen unormale fuktverdier på befaringsdagen.

Tiltak: fortsatt dusjing i lukket kabinett.

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Overflater: parkett.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Parkett med bruksslitasje, hakk/merker, samt er oppsprukket.
Oppgitte avvik gis TG-2.

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.13 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malte innerdører.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Eldre innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Utvendig håndtak tilknyttet baderomsdør mangler.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innerdører med modne for utskifting.

6.15 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse

Panelovn med termostat.
Stråleovn på bad/vaskerom.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.16 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Garderobeinnredning.
Innvendige persienner.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Inventar med normal elde og slitasje.

6.17 Øvrig: Belysning

Beskrivelse

Spotlys.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant