

Gøteborggata 1 0566 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1984

BRA: 87 m²

BRA-i: 76 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

9

TG-2

7

TG-3

1

TG-IU

1

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, tilleggssbygninger (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 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/33310>

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 er kontrollert på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av nivåeringsutstyr. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.

Lokalt avvik er målt opp til 23 mm. Totalt avvik er målt opp til 40 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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong med normal elde og slitasje. TG-1. Åpning i enderekkverk mot yttervegg er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Bedre personsikkerhet.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med høyglans fronter, eik benkeplater, oppvaskkum, hetteventilator, fliser over benk, belysning under overskap, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, integrert mikro, stekeovn og induksjon platetopp. 2 fronter med glass.

Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2013. Kjøl/fryseskap er fra 2018.

Kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje.

TG-1 og TG-2.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk med kullfiltervifte skal gis TG-2 i.h.t NorskStandard3600. Det er ikke tillatt å endre dette i blokkleiligheter.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Parkett med bruksslitasje, samt hakk/merker.

Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.

Øvrig: Vegger

Oppsummering

Flere vegger med bruksslitasje, samt borehull.
Oppgitte avvik gis TG-2. Vegger gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger.

Bemerkning: det ble observert svertesopp bak gipsplate tilknyttet delevegg på soverom etter hulltaking i forbindelse med våtromskontroll. Antatt årsak er utettheter tilknyttet eldre badrom. Skjulte feil/mangler er derfor påregnelig. Måling med fuktindikator påviste ingen unormale verdier på befaringsdagen. Tiltak: ytterligere undersøkelser, samt at det anbefales skifte av gipsplater i forbindelse med fremtidig oppussing av soverom.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Innerdører gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.
Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

Bygningsdeler med TG-IU

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.
Eier opplyser at Elvia utførte stikkprøvekontroll av det elektriske anlegget i 2022. Ved kontrollen ble det funnet avvik som har blitt utbedret i ettertid. Elvia opplyser at dette likevel ikke er noen garanti for at anlegget er feilfritt.

Dokumenterte feil/mangler som har blitt utbedret: utskifting av 3 stk. jordet stikk til 3 stk. uten jord innfelt, ettersom rommene var ujordet. Trekt frem jording fra sikringsskap og helt frem til utestikk.
Tilleggsarbeider samme år: feilsøking og utbedring av brent/svidd kontakt-koblinger for teknisk kurs for stekeovn etc. Utskifting av eksisterende downlights på bad til LED m/dimmer, samt bytte av lyskilde under overskap på kjøkken.

Anbefalte tiltak

Bytte av sprukket stikk over benk på kjøkken.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.6.2025

Rapportdato
27.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Mona Ombustvedt**
Navn: **Ken Siljan**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 13.06.2025.

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, takteking, 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: **Gøteborggata 1, 0566 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	227	Bruksnr:	175	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	20	Leilighetsnr:	2006	
Byggeår:	1984 - Iflg. EDR.					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Hovedbærekonstruksjon i betong forblendet med fasadeplater. Valmet tak i treverk tekket med takstein. Renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmar. Felles trappegang med trapp i betong. Personheis i oppgang.

Tomtestørrelse: 2293.4 m². Iflg. EDR.

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

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

Eier opplyser om bruksrett til en garasje plass i felles garasjeanlegg i kjelleren (nr. 2006). El-bil lader er montert.

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)
Loft	11	0	11	0	0
2. etasje	76	76	0	0	5
Totalt m²	87	76	11	0	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	76	76	0	Vindfang, gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken.	
Totalt m²	76	76	0		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en loftsbod på 11 m2 (gulvareal ca. 13 m2). Nr. 2006. Boden er tatt med i BRA-e. I tillegg er det en kjølebod i samme etasje. Bod/kjølebod ble påvist av eier.

Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod/kjølebod tilhører borettslagets fellesareal, og at bod/kjølebod således ikke eies av den enkelte andelseier. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bod/kjølebod kan dermed opphøre.

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 godkjennelse 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. Rekkverk i stål. Dekke oppforet med tregulv. Størrelse: 5 m2.	
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkong med normal elde og slitasje. TG-1. Åpning i enderekkverk mot yttervegg er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Oppgitt avvik gis TG-2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedre personsikkerhet.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass og trekarmer. Utvendig beslått med stål/aluminium. Malt ytterdør (EI30) med glass og Yale kodelås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er datert 2024 (montert 18/12 iflg. eier). Eier opplyser at ny ytterdør er montert i 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, 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

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

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Betongdekke

Etasjeskille i betong.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Etasjeskiller er kontrollert på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Skjevheter og ujevnheter ble registrert. Lokalt avvik er målt opp til 23 mm. Totalt avvik er målt opp til 40 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

Kjøkkeninnredning med høyglans fronter, eik benkeplater, oppvaskkum, hetteventilator, fliser over benk, belysning under overskap, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, integrert mikro, stekeovn og induksjon platetopp. 2 fronter med glass.

Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2013. Kjøl/fryseskap er fra 2018.

Kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje.
TG-1 og TG-2.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk med kullfiltervifte skal gis TG-2 i.h.t NorskStandard3600. Det er ikke tillatt å endre dette i blokkleiligheter.

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	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i 2015. TT-TEKNIK avdekket feil/utettheter tilknyttet avløpssystem i 2021. Feil/mangler ble utbedret i 2022. Dokumentasjon foreligger. Enkel kjøkkenvannlås ble skiftet i 2023.	Ja
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
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. Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i 2015.	Ja

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
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. Adkomst til fordelerskap med rør-i-rør system over toalett på bad/vaskerom. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. TG-1 gis grunnet alder.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-IU
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst. Eier opplyser at Elvia utførte stikkprøvekontroll av det elektriske anlegget i 2022. Ved kontrollen ble det funnet avvik som har blitt utbedret i ettertid. Elvia opplyser at dette likevel ikke er noen garanti for at anlegget er feilfritt. Dokumenterte feil/mangler som har blitt utbedret: utskifting av 3 stk. jordet stikk til 3 stk. uten jord innfelt, ettersom rommene var ujordet. Trekt frem jording fra sikringsskap og helt frem til utestikk. Tilleggsarbeider samme år: feilsøking og utbedring av brent/svidd kontakt-koblinger for teknisk kurs for stekeovn etc. Utskifting av eksisterende downlights på bad til LED m/dimmer, samt bytte av lyskilde under overskap på kjøkken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bytte av sprukket stikk over benk på kjøkken.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig ventilasjon
I tillegg mekanisk avtrekk fra kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i 2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Overflater med normal elde og slitasje.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad/vaskerom med veggmontert toalett, dusjnisje, vaskemaskin, speil med overliggende belysning, badekar, baderomsinnredning med malte fronter og heldekkende servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Utførte arbeider med manglende dokumentasjon.	

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse
Overflater: parkett og fliser.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Parkett med bruksslitasje, samt hakk/merker.
Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Flere vegger med bruksslitasje, samt borehull.
Oppgitte avvik gis TG-2. Vegger gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.
Bemerkning: det ble observert svertesopp bak gipsplate tilknyttet delevegg på soverom etter hulltaking i forbindelse med våtromskontroll. Antatt årsak er utettheter tilknyttet eldre baderom. Skjulte feil/mangler er derfor påregnelig. Måling med fuktindikator påviste ingen unormale verdier på befaringsdagen. Tiltak: ytterligere undersøkelser, samt at det anbefales skifte av gipsplater i forbindelse med fremtidig oppussing av soverom.

6.13 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Overflater med med normal elde og slitasje.

6.14 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Skyvedørgarderobes. Flere dører med speil.
Plissegardiner.
Garderobeskap.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Inventar med normal elde og slitasje.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malte innerdører. 2 med glass.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Innerdører gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.16 Øvrig: Utendørs

Beskrivelse

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

6.17 Øvrig: Belysning

Beskrivelse

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

6.18 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom.
Panelovner (eldre/nyere).
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.19 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Radonmåling.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.
Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.20 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant