

Enebakkveien 25 C 0657 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1935

BRA: 57 m²

BRA-i: 53 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, 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/27523>

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

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 utidsmessige installasjoner, manglende dokumentasjon på el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år. Løse kabler på kjøkken, samt 2 løse stikk i stue gis TG-3.

Anbefalte tiltak

Utbedring av overnevnte avvik i stue og kjøkken. Det anbefales en utvidet el-kontroll. Deler av anlegget har utidsmessige løsninger og ujordete stikkontakter. El-anlegget må derfor påregnes oppgradert. (Utbedringskostnader gjelder kun for gitte TG-3 (ref. NS3600).

Eier opplyser at avvik tilknyttet løse stikk i stue skal utbedres før overtagelse.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad/Vaskerom

Oppsummering av ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte er ført inn i felles luftesjakt som er beregnet for naturlig ventilasjon.

Oppgitt avvik gis TG-3.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Demontering av mekanisk avtrekksvifte og montere ventil.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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, ujevnheter og "knirk" ble registrert.

Lokalt avvik er målt opp til 8 mm. Totalt avvik er målt opp til 14 mm.

Oppgitte skjevheter gis TG-1. "Knirk" gis TG-2.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

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

Toalettrom

Oppsummering

Separat toalettrom med toalett, veggspeil, veggshyll og servant.

Toalettrommet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2010. TG-1. TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

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. Adkomst til fordelerstokker for rør-i-rør system via luke i himling på wc og bad/vaskerom. Ingen lekkasjer ble avdekket ved befaringen.

TG-1 gis grunnet alder. Risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling i himlinger gis TG-2.

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.

Radiatorer og røropplegg gis TG-2 grunnet alder.

Våtrom: Bad/Vaskerom

Oppsummering av overflater

Borehull i flere veggfliser. Vinduspost med flere sprukkede fliser. I tillegg sprukket veggflis ved dør/vindu.

Bom bak flere fliser.

Oppgitte avvik gis TG-2.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Opprinnelige tregulv med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.

TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Øvrig: Annet fast inventar

Oppsummering

Plassbygde garderober med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.

TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.

TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Øvrig: Entredør

Oppsummering

Entredør med normal elde og slitasje. Dørblad "subber" i terskel grunnet skjevheter. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Justering av entredør.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.2.2025

Rapportdato
14.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Karoline Lekve

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Isaac Omar De La Luz Hernandez

Tilstede ved inspeksjon: Nei

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 13.02.2025.

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, 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: Enebakkveien 25 C, 0657 Oslo

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 232

Bruksnr: 64

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 48

Leilighetsnr: 48

Byggeår: 1935 - Iflg. EDR.

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert med støpt såle på antatt fast grunn. Konstruksjon antatt oppført teglstein. Fasader med pussede og malte flater. Valmaet tak i treverk antatt tekket med papp/membran. Renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer med trekarmer og isolerglass. Felles trappegang med betongtrapp.

Fasadene ble rehabilitert i 2021-2022. Nye vinduer ble montert samtidig. Trappeoppgangene ble pusset opp i 2019-2020.

Eier opplyser at det er observert brun pelsbille i leiligheten om våren.

Tomtestørrelse: 5167.5 m². Iflg. EDR.

Opgitt 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 arealstandarden (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	53	53	0	0	0
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	57	53	4	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	53	53	0	Entrè/gang, wc, bad/vaskerom, soverom, stue og kjøkken. (Takhøyde ca. 220-255 cm).	
Totalt m²	53	53	0		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 4,3 m2 (BRA-e). Nr. 48. Boden ble påvist av eier.
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 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene er datert 2022.	
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
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
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, ujevnheter og "knirk" ble registrert. Lokalt avvik er målt opp til 8 mm. Totalt avvik er målt opp til 14 mm. Oppgitte skjevheter gis TG-1. "Knirk" gis TG-2.	

6.3 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**

IKEA kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin (45 cm), stekeovn og keramisk platetopp.

Tidligere prospekt opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2006.

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

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

6.4 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 brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.5 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og stor temperaturforskjell inne og ute.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-2**

Separat toalettrom med toalett, veggspeil, veggshyll og servant.

Toalettrommet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2010. TG-1. TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--	----

Wc og badrom ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2010.

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 på befaringsdagen. TG-1 gis grunnet alder.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
-------------	--------------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Wc og badrom ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2010.

Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
-------------------------------	-------------------

Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	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-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. Adkomst til fordelerstokker for rør-i-rør system via luke i himling på wc og bad/vaskerom. Ingen lekkasjer ble avdekket ved befaringen. TG-1 gis grunnet alder. Risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling i himlinger gis TG-2.	

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	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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-3
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 utidsmessige installasjoner, manglende dokumentasjon på el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år. Løse kabler på kjøkken, samt 2 løse stikk i stue gis TG-3.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av overnevnte avvik i stue og kjøkken. Det anbefales en utvidet el-kontroll. Deler av anlegget har utidsmessige løsninger og ujordete stikkontakter. El-anlegget må derfor påregnes oppgradert.

(Utbedringskostnader gjelder kun for gitte TG-3 (ref. NS3600).

Eier opplyser at avvik tilknyttet løse stikk i stue skal utbedres før overtagelse.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg

Radiatorer

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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

Ja

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 av vannbåren varme

TG-2

Anlegget er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.

Radiatorer og røropplegg gis TG-2 grunnet alder.

6.10 Ventilasjon

Type ventiler

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.11 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Baderommet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2010.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Borehull i flere veggfliser. Vinduspost med flere sprukkede fliser. I tillegg sprukket veggflis ved dør/vindu. Bom bak flere fliser. Oppgitte avvik gis TG-2.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
2 sluk er etablert i rommet.	
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?	Ukjent
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 opplegg for vaskemaskin, dusjdører i herdet glass, speilskap med integrert belysning, baderomsinnredning med finerte fronter og heldekkende servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje. Toalett er ikke etablert i rommet.

Bemerkning: gummilister i nedkant av dusjdører er modne for utskifting.

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-3**

Mekanisk avtrekksvifte er ført inn i felles luftesjakt som er beregnet for naturlig ventilasjon. Oppgitt avvik gis TG-3.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Demontering av mekanisk avtrekksvifte og montere ventil.

Utbedringskostnader ventilasjon**Under 10 000****Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. 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

For eventuell dokumentasjon må borettslaget kontaktes.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Overflater: tregulv.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

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

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.14 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.15 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Plassbygde garderober.
Plissegardin.

Oppsummering av øvrig

TG-2

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

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malte innerdører

Oppsummering av øvrig

TG-2

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

6.17 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse

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

Eier opplyser om bytte av termostat. Utført av elektriker.

6.18 Øvrig: Entredør

Beskrivelse

Malt entredør (B30/40db) med kikkehull og sikkerhetslås.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Entredør med normal elde og slitasje. Dørblad "subber" i terskel grunnet skjevheter. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justering av entredør.

6.19 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant