

Mosseveien 12 A

0193 OSLO

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

BRA: 31 m²

BRA-i: 28 m²

Samlet vurdering

TG-0



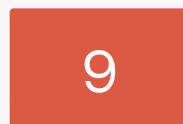
TG-1



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, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30040>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduene er datert 1996. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Flere vindusfelt "subber" i karm. Låsesystem preget av elde og slitasje. Beslag tilknyttet 1 vindusfelt på soverom er skadet. Fare for at vindusfeltet faller ut av ramme. Ny entredør ble montert i 2008. Dørblad "subber" i terskel. TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik. Skadet vindu på soverom gis TG-3.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for gitt TG-3 i rapporten (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak

Utskifting av skadet vindu på soverom. Øvrige vinduer er modne for utskifting. Justering av entredør.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av nivåeringsutstyr, alder tatt i betraktning. "Knirk", skjevheter og ujevnheter ble registrert. Lokalt avvik er målt opp til 27 mm. Totalt avvik er målt opp til 40 mm. "Knirk" gis TG-2. 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

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. Vannrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringdagen. Adkomst til uttett fordelerskap med rør-i-rør system på soverom. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til avløp/sluk, men ledes inn til tilstøtende rom/underliggende naboer. Utførte arbeider/installasjoner fremstår som ufagmessig.

Vannrør gis TG-2 grunnet alder. Avvik tilknyttet fordelerskap/installasjoner gis TG-3.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten (ref. NS3600).

Eier opplyser at en lekkasje i fordelerskapet er utbedret i februar 2025.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom. Utbedre oppgitte avvik tilknyttet fordelerskap.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

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.

El-anlegg med dårlig kapasitet. Oppgraderinger må påregnes.

TG-2 gis grunnet oppgitt avvik, manglende dokumentasjon på el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år. Løse kabler og manglende vernedeksele i sikringsskap gis TG-3.

Anbefalte tiltak

Utbedre avvik tilknyttet løse kabler og manglende vernedeksele i sikringsskap.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Overflater preget av elde og slitasje gis TG-2. Høydeforskjell fra topp sluk til gulvflis ved innerdør er mindre enn 25 mm. Eventuelt lekkasjevann vil renne ut gjennom døråpning grunnet manglende oppkant. Deler av gulv med motfall til sluk. Oppgitte avvik gis TG-3.

Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt dusjing i lukket kabinett.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk mangler vannlås. Gulv- og vegger med manglende tettesjikt.

Manglende membran/tettesjikt gis TG-3.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt dusjing i lukket kabinett for å hindre overflater for belastning med fritt vann. Baderommet må totalrehabiliteres.

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

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Gulvoverflater med bruksslitasje. Oppgitt avvik gis TG-2. Deler av gulv på soverom er fuktskadet etter en vannlekkasje i fordelerskapet. Lekkasje er utbedret i februar 2025. Måling med fuktindikator påviste høye verdier i tregulv ved fordelerskapet på befaringdagen. Skjulte feil/mangler er derfor påregnelig. Oppgitte avvik gis TG-3.

Anbefalte tiltak

Rørkasse må rives. Åpning av bjelkelag for tørking og utbedringer må påregnes. Ved skjulte feil/mangler vil ytterligere kostnader påløpe.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Annet fast inventar

Oppsummering

Rosett og stukkatur gis TG-1. Skadet garderobeskap gis TG-3.

Anbefalte tiltak

Utskifting av garderobeskap.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Innerdører med bruksslitasje. Oppgitt avvik gis TG-2. Skadet dørblad tilknyttet bad gis TG-3.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger. Utskifting av dørblad tilknyttet bad.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med høyglans fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator, integrert oppvaskmaskin (45 cm), stekeovn og keramisk platetopp.

Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2018.

Kjøkkeninnredning med bruksslitasje. Montering fremstår som ufagmessig. Overskap har løsnet fra vegg. Ventilator har løsnet ved innfesting. Benkeplate med svelleskader. Front tilknyttet oppvaskmaskin har løsnet.

Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Oppgraderinger, samt utbedring av avvik.

Eier opplyser at løs front tilknyttet oppvaskmaskin skal utbedres før overtagelse.

Oppsummering av avtrekk

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

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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 sluket/etasjeskille.

Avløpsrørene ble rehabilitert med strøpme i 2022 iflg. innhentet vedlikeholdsversikt.

TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.

Våtrom: Bad

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr og innredninger er preget av elde og slitasje. Overflate tilknyttet servant har krakelert. Toalett med dårlig innfesting.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utskifting av sanitærutstyr og innredninger i forbindelse med rehabilitering av baderommet.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Øvrig: Himlinger

Oppsummering

Overflater med normal elde og slitasje. TG-1. Riss/sprekker i stue/kjøkken gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipeløpet er ikke vurdert, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Pipeløpene i sameiet ble renoveret i 2014 iflg. innhentet vedlikeholdsoversikt.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Kjøkken er flyttet inn til stuedel. Opprinnelig kjøkken er innredet som soverom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.4.2025

Rapportdato
11.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Sahand Ammari**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 09.04.2025.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen**
Firma: **Takst øst AS**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008
FJERDINGBY**

Telefon: **92035224**
Epost: **rw@takstost.no**



Egne premisser:

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

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: **Mosseveien 12 A, 0193 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **235** Bruksnr: **25** Festenr:
Seksjonsnr: **20** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **- Tidfesting: 1875-1899. Iflg. EDR.**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er antatt fundamentert på flåter/komprimerte eller faste masser. Hovedbærekonstruksjon i teglstein, pusset og malt. Saltak i treverk tekket med takstein. Renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer med isolerglass. Felles trappegang med ståltrapp med tretrinn. Fasadene ble pusset opp i 2001. Bakgården ble drenert i 2002. Nytt brannalarmanlegg ble montert i 2005. Avfuktingsanlegg i kjellere ble montert i 2013. Nytt tak og renovering av piper ble utført i 2014. Nytt porttelefonanlegg ble montert i 2015. Vedlikehold av fasader/oppmaling av sokkel ble utført i 2016. Oppgangene ble pusset opp i 2019. Avløpsrørene ble rehabilitert med strøpme i 2022.

Arbeidet med den nye Follobanen startet i 2015. Rystelsesmåler montert i bakgård viste verdier innenfor normalområdet, og ble fjernet i 2019. I ettertid har det tilkommet små riss i fasaden og i et par leiligheter. Hjørnene på fasaden mot bygården Mosseveien 10 sprekker opp. Styret med representant fra OPAK har hatt befaring med BaneNor og Multiconsult. Det jobbes kontinuerlig med saken. Alle må være på vakt mot setningsskader og gi beskjed til styret med en gang det oppdages.

Tomtestørrelse: 778.1 m². Iflg. EDR.

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

Ve: 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)
Loft	3	0	3	0	0
3. etasje	28	28	0	0	0
Totalt m²	31	28	3	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	28	28	0	Entrè/gang, stue/kjøkken, bad og soverom. (Takhøyde ca. 300 cm).	
Totalt m²	28	28	0		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 4 m² (gulvareal), samt en loftsbod på 3,4 m². Bodene ble påvist av eier. Kjellerboden er ikke målbar i henhold til NS3940:2023 grunnet lav takhøyde.

Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører sameiets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

Det er bruken av rommet på befaringsstidspunktet 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 trekarmen. Malt entredør (EI30/35db).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene er datert 1996. Ny entredør ble montert i 2008.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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-3
Vinduene er datert 1996. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Flere vindusfelt "subber" i karm. Låsesystem preget av elde og slitasje. Beslag tilknyttet 1 vindusfelt på soverom er skadet. Fare for at vindusfeltet faller ut av ramme. Ny entredør ble montert i 2008. Dørblad "subber" i terskel. TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik. Skadet vindu på soverom gis TG-3. Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for gitt TG-3 i rapporten (ref. NS3600).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av skadet vindu på soverom. Øvrige vinduer er modne for utskifting. Justering av entredør.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbloftsleire.	
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, alder tatt i betraktning. "Knirk", skjevheter og ujevnheter ble registrert. Lokalt avvik er målt opp til 27 mm. Totalt avvik er målt opp til 40 mm. "Knirk" gis TG-2. 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

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Teglsteinspipe.	
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-IU
Pipeløpet er ikke vurdert, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet. Pipeløpene i sameiet ble renoverert i 2014 iflg. innhentet vedlikeholdsoversikt.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
IKEA kjøkkeninnredning med høyglans fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator, integrert oppvaskmaskin (45 cm), stekeovn og keramisk platetopp. Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2018. Kjøkkeninnredning med bruksslitasje. Montering fremstår som ufagmessig. Overskap har løsnet fra vegg. Ventilator har løsnet ved innfesting. Benkeplate med svelleskader. Front tilknyttet oppvaskmaskin har løsnet. Oppgitte avvik gis TG-2.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Oppgraderinger, samt utbedring av avvik. Eier opplyser at løs front tilknyttet oppvaskmaskin skal utbedres før overtagelse.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Avtrekk fungerte ved enkel test.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekk med kullfilter gis TG-2 (ref. NS3600).	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Kjøkken er flyttet inn til stuedel. Opprinnelig kjøkken er innredet som soverom.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger attestert ekspedisjonsdokument for våningshus fra 1898. Ekspedisjonsdokument er vanlig for bygg som er oppført på 1800-tallet som bekreftelse på at bygget er lovlig satt opp og tilsvarende dagens ferdigattest. Uattestert ekspedisjonsdokument fra 1940 etter innredelse av bad og wc. Ferdigattest fra 1978 og etterslepsrapport for sammenslåing av leilighet og innredelse av bad fra 1993. Ferdigattest fra 2005 for installert brannvarslingsanlegg og fra 2006 etter utbygging av loftsleiligheter i 12 A og B.	
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, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrørene ble rehabilitert med strøpme i 2022 iflg. innhentet vedlikeholdsoversikt.	
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

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. 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 sluket/etasjeskille. Avløpsrørene ble rehabilitert med strøpe i 2022 iflg. innhentet vedlikeholdsoversikt. TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Fordelerskap er etablert i senere år.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
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

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. Vannrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Adkomst til utett fordelerskap med rør-i-rør system på soverom. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til avløp/sluk, men ledes inn til tilstøtende rom/underliggende naboer. Utførte arbeider/installasjoner fremstår som ufagmessig. Vannrør gis TG-2 grunnet alder. Avvik tilknyttet fordelerskap/installasjoner gis TG-3.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten (ref. NS3600).

Eier opplyser at en lekkasje i fordelerskapet er utbedret i februar 2025.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom. Utbedre oppgitte avvik tilknyttet fordelerskap.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****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?	Ikke besvart
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. El-anlegg med dårlig kapasitet. Oppgraderinger må påregnes. TG-2 gis grunnet oppgitt avvik, manglende dokumentasjon på el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år. Løse kabler og manglende vernedeksel i sikringsskap gis TG-3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre avvik tilknyttet løse kabler og manglende vernedeksel i sikringsskap. Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Oppgitte avvik gis TG-2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.	

6.10 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Malte gulvfliser. Vegger med malt strie.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent årstall.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
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-3
Overflater preget av elde og slitasje gis TG-2. Høydeforskjell fra topp sluk til gulvflis ved innerdør er mindre enn 25 mm. Eventuelt lekkasjevann vil renne ut gjennom døråpning grunnet manglende oppkant. Deler av gulv med motfall til sluk. Oppgitte avvik gis TG-3.	
Anbefalte tiltak overflater	
Fortsatt dusjing i lukket kabinett.	
Utbedringskostnader overflater	10 000 - 50 000

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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring 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
Sluk mangler vannlås. Gulv- og vegger med manglende tettesjikt. Manglende membran/tettesjikt gis TG-3.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Fortsatt dusjing i lukket kabinett for å hindre overflater for belastning med fritt vann. Baderommet må totalrehabiliteres.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	150 000 - 300 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med toalett, dusjkabinett, veggskap, baderomsinnredning med høyglans fronter og heldekkende servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr og innredninger er preget av elde og slitasje. Overflate tilknyttet servant har krakelert. Toalett med dårlig innfesting.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Utskifting av sanitærutstyr og innredninger i forbindelse med rehabilitering av baderommet.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og stor temperaturskjell inne og ute.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
<p>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.</p>	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Overflater: malte tregulv.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
<p>Gulvoverflater med bruksslitasje. Oppgitt avvik gis TG-2. Deler av gulv på soverom er fuktskadet etter en vannlekkasje i fordelerskapet. Lekkasjen er utbedret i februar 2025. Måling med fuktindikator påviste høye verdier i tregulv ved fordelerskapet på befaringsdagen. Skjulte feil/mangler er derfor påregnelig. Oppgitte avvik gis TG-3.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Rørkasse må rives. Åpning av bjelkelag for tørking og utbedringer må påregnes. Ved skjulte feil/mangler vil ytterligere kostnader påløpe.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Overflater: malt panel og malte flater.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
<p>Overflater med normal elde og slitasje.</p>	

6.13 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse	
Overflater: malte flater og malt panel.	

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Overflater med normal elde og slitasje. TG-1. Riss/sprekker i stue/kjøkken gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.14 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Rosett.
Stukkatur.
Garderobeskap.**Oppsummering av øvrig****TG-3**

Rosett og stukkatur gis TG-1. Skadet garderobeskap gis TG-3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av garderobeskap.

Utbedringskostnader**Under 10 000****6.15 Øvrig: Innerdører**

Beskrivelse

Malte innerdører.

Oppsummering av øvrig**TG-3**

Innerdører med bruksslitasje. Oppgitt avvik gis TG-2. Skadet dørblad tilknyttet bad gis TG-3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger. Utskifting av dørblad tilknyttet bad.

Utbedringskostnader**Under 10 000****6.16 Rom under terreng**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant