

Sigurds gate 6 B 0650 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1889

BRA: 57 m²

BRA-i: 47 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

8

TG-3

0

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/31528>

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 TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduene er datert 1985. Ny entredør er montert i senere år. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Flere vindusfelt "subber" i karm. Vinduer gis TG-2 grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik. Entredøren gis TG-1.

Anbefalte tiltak

Vinduer er modne for utskifting.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

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

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilerings (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vinduer. Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Bedring av ventilasjon.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

1 sprukket gulvflis ved innerdør. Det er ikke flislagt på vegger bak badekar. Svertesopp på vegger bak badekar. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. 10 mm er målt. Oppgitte avvik gis TG-2.

Bemerkning: manglende mulighet for kontroll av fall på gulv til sluk under badekar.

Anbefalte tiltak overflater

Rengjøring og behandling av overflater bak badekar. Etablere tilstrekkelig lufting tilknyttet innmurt badekar. Etablere opphøyd kant ved dørterskel. Inkl. påskjøting av membran.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. TG-1. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Eier opplyser at ny bunnventil tilknyttet servant er montert i mai 2025.

Eier opplyser at manglende funksjon tilknyttet elektrisk håndkjetørker skal utbedres før overtagelse.

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/sprekk i himling på soverom ved stue/kjøkken gis 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

Nytt anlegg fra 2021. Se rapport for beskrivelse av utførte arbeider.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Leiligheten ble ombygd fra opprinnelig planløsning i 2021. Deler av stue er adskilt med soverom. Resterende del av stue er innlemmet som del av kjøkken.

En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.5.2025

Rapportdato
16.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Izabela Paulina Wojtowicz**

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 14.05.2025.

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, 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: **Sigurds gate 6 B, 0650 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **231** Bruksnr: **391** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **7** Leilighetsnr:

Byggeår: **1889 - 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 antatt tekket med takstein. Renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer med isolerglass og trekarmer. Felles trappegang med ståltrapp og tretrinn.

Tomtestørrelse: 308.7 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)
Loft	3	0	3	0	0
3. etasje	47	47	0	0	0
Kjeller	7	0	7	0	0
Totalt m²	57	47	10	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	47	47	0	Entrè/gang, bad, 2 soverom og stue/kjøkken. (Takhøyde ca. 260-285 cm).	
Totalt m²	47	47	0		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 7,2 m2, samt en loftsbod på 3 m2 (gulvareal ca. 5 m2). Bodene ble påvist av eier. Arealene er tatt med i BRA-e.

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

Det er bruken av rommet på befaringspunktet 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 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og trekarmner. Malt entredør (B30/27db) med kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene er datert 1985. Ny entredør er montert i senere år.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmner, 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
Vinduene er datert 1985. Ny entredør er montert i senere år. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Flere vindusfelt "subber" i karm. Vinduer gis TG-2 grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik. Entredøren gis TG-1.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer er modne for utskifting.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Trebjelkelag med stubbloftsleire.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
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. Lokalt avvik er målt opp til 3 mm. Totalt avvik er målt opp til 6 mm.	
Eier opplyser at gulv og himlinger i alle rom ble avrettet i 2021.	

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
Kjøkkeninnredning med malte fronter, eik benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, vaskemaskin, kjølfrysenskap, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og keramisk platetopp. Komfyrvakt og lekkasjestopp er montert.	
Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2021.	
Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Avtrekk fungerte ved enkel test.	
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?	Ja
Leiligheten ble ombygd fra opprinnelig planløsning i 2021. Deler av stue er adskilt med soverom. Resterende del av stue er innlemmet som del av kjøkken.	
En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra 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?	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 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Baderommet ble pusset opp i 2021. I tillegg arbeider tilknyttet kjøkken.	
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. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Avløpsrør fra 2021. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen. Dokumentasjon på utførte arbeider foreligger. TG-1 gis grunnet alder.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Baderommet ble pusset opp i 2021. I tillegg arbeider tilknyttet kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Adkomst til fordelerskap med rør-i-rør system via luke i himling på bad. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Vanninstallasjoner tilknyttet bad og kjøkken fra 2021. Dokumentasjon på utførte arbeider foreligger. TG-1 gis grunnet alder.

6.7 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er utført en komplett ny elektrisk installasjon i en leilighet beliggende i Sigurds gate 6B. Installasjonen ble ferdigstilt 10. juli 2021 og omfatter følgende:

- Etablert 8 nye kurser med tilhørende vern, dimensjonert i henhold til belastning og installasjonsmåte.
- Det er i tillegg montert en ekstra kurs med sikring i sikringsskapet for eventuell fremtidig utvidelse av anlegget.
- Alle elektriske kabler er skjult i vegger og ført gjennom rør eller skjult føringsvei, i henhold til god håndverkspraksis og NEK 400.
- Montert belysningstype downlights i oppholdsrom, samt ordinære taklamper der det er hensiktsmessig.
- Installert stikkontakter med og uten USB, plassert strategisk etter rommenes funksjon og planlagt møblering.
- Montert overspenningsvern i hovedsikringsskap for å beskytte hele installasjonen.
- Montert komfyrvakt på kjøkken i samsvar med gjeldende krav.
- Lagt varmekabel i gulvet på bad og i gang, samt varmefolie i stue og soverom, begge styrt av elektroniske termostater montert i hvert rom.
- Anlegget er tilkoblet eksisterende IT-nett (230 V) via hovedsikringsskap i byggets kjeller, med beskyttelsesleder ført fra hovedjordskinne.
- Det er ikke montert utvendige kabler, ladestasjon for elbil eller badstueinstallasjon.
- Hele installasjonen er utført i samsvar med NEK 400:2018, FEL og relevant forskrift, og er dokumentert gjennom skriftlig risikovurdering og sluttkontroll.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

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 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-IU

Nytt anlegg fra 2021. Se rapport for beskrivelse av utførte arbeider.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

6.8 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vinduer. Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedring av ventilasjon.

6.9 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Baderommet ble pusset opp i 2021.

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?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-2**

1 sprukket gulvflis ved innerdør. Det er ikke flislagt på vegger bak badekar. Svertesopp på vegger bak badekar. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. 10 mm er målt.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Bemerkning: manglende mulighet for kontroll av fall på gulv til sluk under badekar.

Anbefalte tiltak overflater

Rengjøring og behandling av overflater bak badekar. Etablere tilstrekkelig lufting tilknyttet innmurt badekar. Etablere opphøyd kant ved dørterskel. Inkl. påskjøting av membran.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Plastsluk.

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 med veggmontert toalett, innmurt badekar med dusjvegg i herdet glass, elektrisk håndkletørker, baderomsinnredning med høyglans fronter og laminat benkeplate med overliggende servant.

Vaskemaskin er etablert inne i skap på kjøkken.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. TG-1. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Eier opplyser at ny bunnventil tilknyttet servant er montert i mai 2025.

Eier opplyser at manglende funksjon tilknyttet elektrisk håndkjetøker skal utbedres før overtagelse.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og stor temperaturforskjell 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?

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

Ja

Dokumentasjon på utførte arbeider foreligger.

6.10 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Overflater: 1-stavs eikeparkett og fliser.

Eier opplyser at nye gulv ble lagt i 2021.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.
TG-0 og TG-1.

6.11 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.12 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Overflater med normal elde og slitasje. TG-1. Riss/sprekk i himling på soverom ved stue/kjøkken gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.13 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Skyvedørgarderobe med innredning.
Skoskap.

Eier opplyser at nytt inventar ble montert i 2021.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Inventar med normal elde og slitasje.

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malte innerdører.
Skyvedører.

Eier opplyser at nye dører ble montert i 2021.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Dører med normal elde og slitasje.

6.15 Øvrig: Elvarme**Beskrivelse**

Eier opplyser om varmekabler på bad og deler av entrè/gang (ca. 1/2-rommet), samt varmemefolie under parkett i stue/kjøkken og begge soverom.
Panelovner med termostat.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

6.16 Øvrig: Belysning**Beskrivelse**

Downlights.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

6.17 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.

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant