

Dynekilgata 9 C 0569 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1917

BRA: 67 m²

BRA-i: 56 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

13

TG-3

1

TG-IU

2

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/29290>

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

Toalettrom

Oppsummering

Separat toalettrom med wc, baderomsinnredning med finerte fronter og heldekkende servant.

Rommet mangler ventilasjon. Oppgitt avvik gis TG-3.

Vakuumentil er montert på avløp ved toalett.

Generelt: vakuumentil for avløp er beregnet som en sekundær lufting på avløpssystemet. Vakuumentilen åpner seg ved undertrykk i rørene og slipper inn luft og utligner undertrykket. Ved normaltrykk og overtrykk skal den være tett.

Eier opplyser at nytt toalett ble montert i 2019. Ny vakuumentil er montert i mars 2025.

Anbefalte tiltak

Etablere ventilasjon.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduene er datert 1987. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Flere vindufelt "subber" i karm.

TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak

Vinduer er modne for utskifting.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Skjevheter, ujevnheter og knirk ble registrert.

Lokalt avvik er målt opp til 16 mm. Totalt avvik er målt opp til 23 mm.

"Knirk" og oppgitte skjevheter gis TG-2.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

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

Avløpsrør

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader. TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

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

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 alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ingen lekkasjer ble avdekket ved befaringen. Adkomst til fordeleskap på bad/vaskerom med rør-i-rør system. TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av wc/våtrom.

Varmtvannsbereder: Kjøkken

Oppsummering

For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. Varmtvannsbereder fra 2006 gis TG-2 grunnet alder.

Eier opplyser at en lekkasje fra en pakning koblet til varmtvannsbereder ble utbedret av rørlegger i 2024.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Manglende tilluft gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Bedring av ventilasjon.

Våtrom: Bad/Vaskerom

Oppsummering av overflater

Mikrosement på gulv med noe riss/sprekker. Borehull i flere veggfliser. Veggfuger i dusjsone med svertesopp. Oppgitte avvik gis TG-2. Fall på gulv til sluk under badekar er ukjent.

Anbefalte tiltak overflater

Rengjøring og overflatebehandlinger av overflater.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke synlig for kontroll grunnet overdekning. Valgt løsning er ukjent. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av ventilasjon

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

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Gulvoverflater med bruksslitasje. Tregulv ved overgang mellom stue og kjøkken svikter ved trykkbelastning. Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.

Eier opplyser at tregulvene ble slipt i 2016.

Øvrig: Himlinger

Oppsummering

Overflater med normal elde og slitasje. TG-1. Flere riss/sprekker gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Dører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Deler av utforing/gerikt tilknyttet baderomsdør er oppsprukket/skadet på innside.

TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik. Skyvedører gis TG-1.

Anbefalte tiltak

Utbedre oppgitte avvik tilknyttet baderomsdør.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Eier opplyser at nytt ildsted ble montert i 2020. Borettslaget har sendt ut info om mulig rehabilitering av skorsteinene. Befaring er avtalt 31.03.2025.

Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feiveesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Elektrisk

Oppsummering

Automatsikringer med kursoversikt.

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

Fremlagt dokument opplyser at Elvia utførte stikkprøvekontroll av det elektriske anlegget 15.03.2022. Eier opplyser at feil/mangler har blitt utbedret i ettertid.

Utførte arbeider med dokumentasjon:

2016: alle kabler for kjøkken er løsnet pga. oppussing. Gjelder også soverom. Fester opp alle kabler kjøkken og legger de frem til overskap. Skjøter de over skap og borret nye hull til k-rør gjennom rom for skyvedør. Fester de ordentlig godt pga. skyvedør. Legger helt nye kabler til soverom 1. Monterer panelovn soverom under vindu. Legger gamle kabler på list soverom 2. Som før. Legger opp stikk til venstre for kjøkkendør på eks. kabel. Flytter takpunkt med kabel i stue etter kundens ønske. Legger opp til 2. stk. taklamper gang over eks. dimmer. 2022: utbedring av avvik etter kontroll fra Elvia.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Baderom, wc og ekstra soverom/kontor er etablert i ettertid.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.3.2025

Rapportdato
29.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Jakob Rørvik**

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 25.03.2025.

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: **Dynekilgata 9 C, 0569 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	226	Bruksnr:	4	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	180	Leilighetsnr:		

Byggeår: **1917 - Iflg. EDR.**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er antatt fundamentert på flåter/komprimerte eller faste masser. Hovedbærekonstruksjon i teglstein, pusset og malt. Valmet tak i treverk teknet med Decra takplater. Snøfangere, renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer med isolerglass og trekarmen. Felles trappegang med betongtrapp.

Tomtestørrelse: 2214.1 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 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)
Loft	4	0	4	0	0
3. etasje	56	56	0	0	0
Kjeller	7	0	7	0	0
Totalt m²	67	56	11	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	56	56	0	Entrè/gang, bad/vaskerom, wc, soverom, soverom/kontor, stue og kjøkken. (Takhøyde ca. 245-265 cm).	
Totalt m²	56	56	0		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 7,4 m2, samt en loftsbod på 4 m2. Bodene er påvist av eier. 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 bodarealet 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 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass og trekarmer. Malt entredør (B30/35db) med kikkehull, sikkerhetslås og dørpumpe.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene er datert 1987. Entredør med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, 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 1987. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Flere vindufelt "subber" i karm. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.	
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?	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. Skjevheter, ujevnheter og knirk ble registrert. Lokalt avvik er målt opp til 16 mm. Totalt avvik er målt opp til 23 mm. "Knirk" og oppgitte skjevheter gis TG-2.	
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.	

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Teglsteinspipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peis med innsats.	
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	
Eier opplyser at nytt ildsted ble montert i 2020. Borettslaget har sendt ut info om mulig rehabilitering av skorsteinene. Befaring er avtalt 31.03.2025. Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.	

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-1	
Kjøkkeninnredning med malte fronter, børstet stål benkeplater, oppvaskkum, ventilator, børstet stål over benk, integrert oppvaskmaskin (45 cm), kjøl/fryseskap, stekeovn og keramisk platetopp. Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2019. Oppgradert i 2020. Kjøkkeninnredning med normal elde og slitasje.	

Avtrekk

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

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Baderom, wc og ekstra soverom/kontor er etablert i ettertid.	
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

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Rommet mangler ventilasjon.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Separat toalettrom med wc, baderomsinnredning med finerte fronter og heldekkende servant.	
Rommet mangler ventilasjon. Oppgitt avvik gis TG-3.	
Vakuumentil er montert på avløp ved toalett. Generelt: vakuumentil for avløp er beregnet som en sekundær lufting på avløpssystemet. Vakuumentilen åpner seg ved undertrykk i rørene og slipper inn luft og utligner undertrykket. Ved normaltrykk og overtrykk skal den være tett.	
Eier opplyser at nytt toalett ble montert i 2019. Ny vakuumentil er montert i mars 2025.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere ventilasjon.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Baderommet ble pusset opp i 2006.	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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader. TG-2 gis grunnet alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avløpsanlegg bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av wc/våtrom.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Baderommet ble pusset opp i 2006.	Ja
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?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ingen lekkasjer ble avdekket ved befaringen. Adkomst til fordeleskap på bad/vaskerom med rør-i-rør system. TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av wc/våtrom.

6.9 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-IU

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

Fremlagt dokument opplyser at Elvia utførte stikkprøvekontroll av det elektriske anlegget 15.03.2022. Eier opplyser at feil/mangler har blitt utbedret i ettertid.

Utførte arbeider med dokumentasjon:
2016: alle kabler for kjøkken er løsnet pga. oppussing. Gjelder også soverom. Fester opp alle kabler kjøkken og legger de frem til overskap. Skjøter de over skap og borret nye hull til k-rør gjennom rom for skyvedør. Fester de ordentlig godt pga. skyvedør. Legger helt nye kabler til soverom 1. Monterer panelovn soverom under vindu. Legger gamle kabler på list soverom 2. Som før. Legger opp stikk til venstre for kjøkkendør på eks. kabel. Flytter takpunkt med kabel i stue etter kundens ønske. Legger opp til 2. stk. taklamper gang over eks. dimmer. 2022: utbedring av avvik etter kontroll fra Elvia.

6.10 Varmtvannsbereder: Kjøkken

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

2006 iflg. tidligere tilstandsrapport.

Størrelse

120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. Varmtvannsbereder fra 2006 gis TG-2 grunnet alder. Eier opplyser at en lekkasje fra en pakning koblet til varmtvannsbereder ble utbedret av rørlegger i 2024.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

6.11 Varmtvannsbereder: Wc

Plassering bereder	
Wc	
Fundament	
Inne i skap	
Årstall	
2019	
Størrelse	
5 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. Varmtvannsbereder fra 2019 gis TG-1 grunnet alder.	

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Manglende tilluft gis TG-2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedring av ventilasjon.	

6.13 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i 2006. Oppgradert i 2019/2020 med nytt speilskap, badekar, servant- og dusjbatteri, ny baderomsinnredning og mikrosement på gulv.	
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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Mikrosement på gulv med noe riss/sprekker. Borehull i flere veggfliser. Veggfuger i dusjsone med svertesopp. Oppgitte avvik gis TG-2. Fall på gulv til sluk under badekar er ukjent.	
Anbefalte tiltak overflater	
Rengjøring og overflatebehandlinger av overflater.	

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?	Ikke kontrollerbart
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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2	
Membran er ikke synlig for kontroll grunnet overdekning. Valgt løsning er ukjent. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin, badekar med dusjvegg i herdet glass, speilskap med overliggende belysning, baderomsinnredning med malte fronter og heldekkende servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr og innredninger fra 2019/2020 med normal elde og slitasje. Toalett er ikke etablert i rommet.	

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?	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

6.14 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Overflater: tregulv og finerplater.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Gulvoverflater med bruksslitasje. Tregulv ved overgang mellom stue og kjøkken svikter ved trykkbelastning.

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

Eier opplyser at tregulvene ble slipt i 2016.

6.15 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

Eier opplyser at åpning av vegg mellom kjøkken og stue, og mellom stue og gang. Det foreligger ferdigattest etter søknad til plan- og bygg.

6.16 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Overflater med normal elde og slitasje. TG-1. Flere riss/sprekker gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.17 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malte innerdører.
Plassbygde skyvedører.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Dører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Deler av utforing/gerikt tilknyttet baderomsdør er oppsprukket/skadet på innside.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik. Skyvedører gis TG-1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre oppgitte avvik tilknyttet baderomsdør.

6.18 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse

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

Eier opplyser at termostat er skiftet i 2025.

6.19 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Hyller og oppheng.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Inventar med normal elde og slitasje.

6.20 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant