

Rosenhoffgata 7 B 0569 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1915

BRA: 49 m²

BRA-i: 34 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

14

TG-3

3

TG-IU

0

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/revirenten 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/32044>

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med furufronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, fliser over benk, vinhylle, integrert stekeovn og keramisk platetopp. 2 fronter med glass.

Eldre kjøkkeninnredning med bruksslitasje gis TG-2. Stekeovn og belysning under overskap med manglende funksjon gis TG-3.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utskifting av stekeovn og belysning under overskap.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.
Oppgitt avvik gis TG-3 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak avtrekk

Montering av kjøkkenventilator.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Våtrom: Bad

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Frakoble/demontere mekanisk avtrekksvifte og montere ventil.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduene er datert 1983. Entredør med ukjent alder. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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 11 mm. Totalt avvik er målt opp til 16 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.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

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.

Pipeløpet gis TG-2 grunnet alder. Kjøkkeninnredning er montert mot pipeløp. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Pipeløpet må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

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

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

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 på befaringsdagen.

TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Anlegget har utidsmessige løsninger med ujordete stikkontakter. Oppgraderinger må derfor påregnes.

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

TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.

Anbefalte tiltak

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.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

For fullverdig 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 1990 gis TG-2 grunnet alder. Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder ved oppnådd alder på 20 år er påregnelig. Utbedre avvik tilknyttet manglende lekkasjesikring.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Bedring av ventilering.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulv med dårlig og manglende fall til sluk. Vannansamling i dusjsone ble registrert. Høydeforskjell fra topp sluk til eventuelt tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk. Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere lekkasjespalte ved gulvskinne for dusjhjørne.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). Manglende mulighet for kontroll av membran grunnet overdekning. Valgt løsning er derfor ukjent. TG-2 gis da membran ikke kan konstateres. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eventuelt tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Grunnet usikkerhet rundt tetthet, anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Baderommet er modent for rehabilitering.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Innerdør med bruksslitasje. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

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.

Øvrig: Belysning

Oppsummering

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

Eldre installasjoner. Flere downlights med dårlig innfesting. Dimmerhjul mangler.

Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Utskiftninger/oppgraderinger må påregnes.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Baderommet har blitt etablert i ettertid.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.5.2025

Rapportdato
27.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Zeren Karem Hama

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 15.05.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

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 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: Rosenhoffgata 7 B, 0569 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	226	Bruksnr:	48	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	11	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1915 - Iflg. EDR.					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Hovedbærekonstruksjon i teglstein, pusset og malt. Valmet tak i treverk tekket med Decra takplater. Snøfangere, renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer med isolerglass og trekarmen. Felles trappegang med betongtrapp.

Tomtestørrelse: 2881.7 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 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. Rombenevnelsen 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)
1. etasje	34	34	0	0	0
Kjeller	15	0	15	0	0
Totalt m²	49	34	15	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	34	34	0	Entrè/gang, bad og stue/kjøkken.	
Totalt m²	34	34	0		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 15 m2. Boden ble påvist av eier. Bodarealet er tatt med i BRA-e.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører borettslagets fellesareal, og at boden 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 2/3-lags glass og trekarmen med sprosser. Malt entredør (B30/35db) med kikkehull og sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene er datert 1983. Entredør med ukjent alder.	
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-2
Vinduene er datert 1983. Entredør med ukjent alder. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	

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-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 11 mm. Totalt avvik er målt opp til 16 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?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
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. Pipeløpet gis TG-2 grunnet alder. Kjøkkeninnredning er montert mot pipeløp. Oppgitt avvik gis TG-2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pipeløpet må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).	

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-3
Kjøkkeninnredning med furufronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, fliser over benk, vinhylle, integrert stekeovn og keramisk platetopp. 2 fronter med glass.	
Eldre kjøkkeninnredning med bruksslitasje gis TG-2. Stekeovn og belysning under overskap med manglende funksjon gis TG-3.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Utskifting av stekeovn og belysning under overskap.	
Utbedringskostnader overflater og innredning	10 000 - 50 000

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
--------------	-------

Oppsummering av avtrekk	TG-3
Det er ikke avtrekk over stekesonen. Oppgitt avvik gis TG-3 (ref. NS3600).	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Montering av kjøkkenventilator.	
Utbedringskostnader avtrekk	Under 10 000

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Baderommet har blitt 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 brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent årstall.	
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

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

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent årstall.	
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 på befaringsdagen. TG-2 gis grunnet alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

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	Delvis skjult
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 tilstrekkelig festet?	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-2
Anlegget har utidsmessige løsninger med ujordete stikkontakter. Oppgraderinger må derfor påregnes. Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst. TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
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.	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjellerbod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1990	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

For fullverdig 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 1990 gis TG-2 grunnet alder. Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder ved oppnådd alder på 20 år er påregnelig. Utbedre avvik tilknyttet manglende lekkasjesikring.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedring av ventilering.

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagte overflater.

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?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulv med dårlig og manglende fall til sluk. Vannansamling i dusjsone ble registrert. Høydeforskjell fra topp sluk til eventuelt tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk. Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere lekkasjespalte ved gulvskinne for dusjhjørne.

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?

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

Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). Manglende mulighet for kontroll av membran grunnet overdekning. Valgt løsning er derfor ukjent. TG-2 gis da membran ikke kan konstateres. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eventuelt tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Grunnet usikkerhet rundt tetthet, anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Baderommet er modent for rehabilitering.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad med toalett, dusjhjørne, glasshyller, innmurte speil, baderomsinnredning med malte profilerte fronter og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

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

Ventilasjon

Type ventiler

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-3**

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Frakoble/demontere mekanisk avtrekksvifte og montere ventil.

Utbedringskostnader ventilasjon**Under 10 000****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

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Overflater: laminat og fliser.

Eier opplyser at nytt gulv i stue/kjøkken ble lagt i 2017 etter en vannlekkasje bak kjøkkenbenk.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: malt/ubehandlet panel og malt strie.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.14 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malt/ubehandlet panel og takess.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malt innerdør.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Innerdør med brukslitasje.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

6.16 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse

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

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 Øvrig: Belysning

Beskrivelse

Downlights.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.
Eldre installasjoner. Flere downlights med dårlig innfesting. Dimmerhjul mangler.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftninger/oppgraderinger må påregnes.

6.19 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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