

Sars' gate 68 0564 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1941

BRA: 41 m²

BRA-i: 36 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

7

TG-3

0

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/26511>

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 1984. Ny entredør ble montert i 1996/1997 iflg. innhentet vedlikeholdsoversikt. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Vindusfelt "subber" i karm.

TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik.

Anbefalte tiltak

Vinduer er modne for utskifting.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med finerte/malte fronter, benkeplate, oppvaskkum, hetteventilator, kjøleskap, frysenskap, integrert oppvaskmaskin (45 cm), stekeovn og induksjon platetopp. Avløpspumpe er montert.

Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2018. Oppgradert i 2019 med nye overskap/høyskap og ny ventilator. Ny avløpsledning i kobber tilknyttet avløpspumpe ble montert i 2022. Ny oppvaskmaskin ble montert i 2024.

Eldre del av kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje. Platetopp er skadet ved 1 hjørne. Oppgitte avvik gis TG-2. Kjøkkeninnredningen gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Avløpspumpe krever jevnlig vedlikehold.

Oppsummering av avtrekk

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

Ventilasjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Bedring av ventilasjon.

Våtrom: Bad/Vaskerom

Oppsummering av ventilasjon

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

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Bruksslitasje i flere rom. Gulv er lagt inntil eksisterende fotlister. Deler av gulv på soverom mangler ved 1 hjørne.

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

Anbefalte tiltak

Eier opplyser at gjenstående arbeider tilknyttet fotlister skal ferdigstilles før overtagelse.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Innerdører med normal elde og slitasje. TG-1. Dørblad tilknyttet bod "subber" i karm. Terskel tilknyttet soveromsdør er løs.

Anbefalte tiltak

Justering av boddør. Utbedre avvik tilknyttet løs terskel.

Bygningsdeler med TG-IU

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 kontroll av det elektriske anlegget 10.08.2023. Feil/mangler har blitt utbedret i ettertid.

Utførte arbeider i 2022 med dokumentasjon: rehab av bad og spotter og mont. kundens spotter i stue.

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen.

Radiatorer ble skiftet i 2013/2014. Etablering av bergvarme ble utført i 2018/2019. Iflg. innhentet vedlikeholdsoversikt.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Kjøkken er flyttet inn til stuedel. Opprinnelig kjøkken er innredet rom soverom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.1.2025

Rapportdato
21.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Joar Viken Nybrodal**

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.

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, takteking, 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: **Sars' gate 68, 0564 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	229	Bruksnr:	127	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	175	Leilighetsnr:	527	

Byggeår: **1941 - Iflg. EDR.**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Utført med støpt dekke. Yttervegger oppført i betong og teglstein. Valmet tak i treverk tekket med takstein. Snøfangere, renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer med 3-lags glass og trekarmer. Felles trapp i støpt terrazzo.

Tomtestørrelse: 9283.7 m². Iflg. EDR.

Oppgitt areal kan fravike 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	2	0	2	0	0
5. etasje	36	36	0	0	0
Kjeller	3	0	3	0	0
Totalt m²	41	36	5	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	36	35	1	Entrè/gang, bad/vaskerom, soverom og stue/kjøkken. (Takhøyde ca. 225-265 cm).	Bod.
Totalt m²	36	35	1		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 3 m2, samt en loftsbod på 2 m2 (gulvareal ca. 4 m2). Arealene er tatt med i BRA-e. Bodene er påvist av eier. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass og trekarmer. Finert entredør (B30/35db) med kikkehull og sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene er datert 1984. Ny entredør ble montert i 1996/1997 iflg. innhentet vedlikeholdsoversikt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, 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 1984. Ny entredør ble montert i 1996/1997 iflg. innhentet vedlikeholdsoversikt. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Vindusfelt "subber" i karm. TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer er modne for utskifting.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
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. Skjevheter og ujevnheter ble registrert. Det er ikke behov for tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet, må tiltak påregnes. Lokalt avvik er målt opp til 8 mm. Totalt avvik er målt opp til 14 mm.	

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-2
Kjøkkeninnredning med finerte/malte fronter, benkeplate, oppvaskkum, hetteventilator, kjøleskap, fryseskap, integrert oppvaskmaskin (45 cm), stekeovn og induksjon platetopp. Avløpspumpe er montert. Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2018. Oppgradert i 2019 med nye overskap/høyskap og ny ventilator. Ny avløpsledning i kobber tilknyttet avløpspumpe ble montert i 2022. Ny oppvaskmaskin ble montert i 2024. Eldre del av kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje. Platetopp er skadet ved 1 hjørne. Oppgitte avvik gis TG-2. Kjøkkeninnredningen gis TG-1 og TG-2.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Avløpspumpe krever jevnlig vedlikehold.	

Avtrekk

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

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Kjøkken er flyttet inn til stuedel. Opprinnelig kjøkken er innredet rom 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 brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
I tillegg kobber.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Baderommene i borettslaget ble rehabilitert i 2000/2001. Eier opplyser at baderommet ble rehabilitert i 2022. Avløpsledning tilknyttet avløpspumpe på kjøkken ble skiftet samtidig.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen. Avløpsledninger fra 2022 gis TG-1 gis grunnet alder.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Arbeider utført på kjøkken i senere år. Eier opplyser at baderommet ble rehabilitert i 2022.	
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?	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 via luke i himling på bad/vaskerom med rør-i-rør system fra 2022. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. TG-1 gis grunnet alder.

6.7 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 kontroll av det elektriske anlegget 10.08.2023. Feil/mangler har blitt utbedret i ettertid. Utførte arbeider i 2022 med dokumentasjon: rehab av bad og spotter og mont. kundens spotter i stue.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg

Radiatorer

Radiatorer tilknyttet bergvarme.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Radiatorer ble skiftet i 2013/2014. Etablering av bergvarme ble utført i 2018/2019. Iflg. innhentet vedlikeholdsoversikt.

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

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-IU

Anlegget er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen.

Radiatorer ble skiftet i 2013/2014. Etablering av bergvarme ble utført i 2018/2019. Iflg. innhentet vedlikeholdsoversikt.

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. Oppgitt avvik gis TG-2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedring av ventilasjon.	

6.10 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at baderommet ble rehabilitert i 2022.	
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?	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-1
Overflater med normal elde og slitasje.	

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?	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/vaskerom med veggmontert toalett, veggspeil med overliggende belysning, plassbygde hyller, dusjdører i herdet glass, opplegg for vaskemaskin, baderomsinnredning med malte fronter og overliggende servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje.	

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 befaringsstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Overflater: 1-stavs eikeparkett og belegg.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Bruksslitasje i flere rom. Gulv er lagt inntil eksisterende fotlister. Deler av gulv på soverom mangler ved 1 hjørne.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eier opplyser at gjenstående arbeider tilknyttet fotlister skal ferdigstilles før overtagelse.

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater og tapet.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.13 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malte innerdører.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Innerdører med normal elde og slitasje. TG-1. Dørblad tilknyttet bod "subber" i karm. Terskel tilknyttet soveromsdør er løs.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justering av boddør. Utbedre avvik tilknyttet løs terskel.

6.15 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.

6.16 Øvrig: Belysning

Beskrivelse

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

6.17 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Garderobeskap.
Hyller/oppheng.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Inventar med normal elde og slitasje.

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 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant