

# Frydenlundgata 5 0169 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1998

BRA: 62 m<sup>2</sup>

BRA-i: 62 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggbygninger (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/26876>

### 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

Vinduer og dører fra byggeår med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Entredør gis TG-1.

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

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.

Lokalt avvik er målt opp til 10 mm. Totalt avvik er målt opp til 16 mm.

Oppgitte skjevheter gis TG-2. Etasjeskiller gis TG-1 og TG-2.

#### Kjøkken

##### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med finerte fronter, bøk benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr med keramisk platetopp. 1 front med glass.

Eier opplyser at blande batteriet ble skiftet i 2024.

Kjøkkeninnredning fra byggeår med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Bunnplate tilknyttet skrog for oppvaskkum med fuktskader. Måling med fuktindikator påviste ingen unormale verdier på befaringsdagen.

TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

##### Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med støy, samt åpning/lukking av spjeld med manglende funksjon.

##### Anbefalte tiltak avtrekk

Kjøkkenventilator er moden for utskifting.

#### 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. 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. Innvendige avløpsrør fra byggeår 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.

### Oppsummering

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 koblingsstokker for vanninstallasjoner under benk på kjøkken. Vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. TG-2 gis grunnet alder. Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling. Oppgitt avvik gis TG-2.

### Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Montere waterguard med lekkasjestopp under benk på kjøkken.

---

## Varmtvannsbereder

### 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 1998 gis TG-2 grunnet alder.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Våtrom: Bad/Vaskerom

### Oppsummering av overflater

Flere løse gulv- og veggfliser. Fuger med riss/sprekker. 2 sprukkede gulvfliser i dusjsone. Oppgitte avvik gis TG-2.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Baderommet er modent for rehabilitering.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. 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.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales 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. Benkeplate har swellet noe ved innfesting av servantbatteri. TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Baderomsinnredning fra 2022 gis TG-1.

### Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk fungerte ved enkel test. Styring via kjøkkenventilator.

### Oppsummering av fukt

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen. Måling med fuktindikator påviste forhøyede verdier ved nedre del av vegger i dusjsone. Oppgitt avvik gis TG-2.

### Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

---

## 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

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 13.10.2022. Avvik har blitt utbedret i ettertid. Diverse tilleggsarbeider ble utført samtidig. Dokumentasjon foreligger.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**28.1.2025**

Rapportdato  
**30.1.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: Silje Kristine Bringsli

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 27.01.2025.

### 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: Frydenlundgata 5, 0169 Oslo

|             |     |           |     |               |      |          |
|-------------|-----|-----------|-----|---------------|------|----------|
| Kommunenr:  | 301 | Gårdsnr:  | 217 | Bruksnr:      | 518  | Festenr: |
| Seksjonsnr: |     | Andelsnr: | 2   | Leilighetsnr: | 1002 |          |

Byggeår: 1998 - Iflg. EDR.  
Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Betongkonstruksjon forblendet med teglstein og fasadeplater. flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass og trekarm. Felles trapp i støpt betong. Personheis i oppgang.

Tomtestørrelse: 1030.5 m<sup>2</sup>. Iflg. EDR.

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

Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

Eier opplyser at det medfølger 1 garasjeplass (nr. 14). Man har imidlertid ikke krav på en bestemt plass, da styret kan endre plassrekkefølge iflg. tidligere prospekt.

## 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.

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg             | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Hovedbygning     | 62        | 62                         | 0                           | 0                          | 6                               |
| Utebod           | 6         | 0                          | 6                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>68</b> | <b>62</b>                  | <b>6</b>                    | <b>0</b>                   | <b>6</b>                        |

## Bygning: Hovedbygning

### Hovedareal

| Etasje           | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje        | 62        | 62                         | 0                           | 0                          | 6                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>62</b> | <b>62</b>                  | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>6</b>                        |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje           | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                     | Beskrivelse S-Rom |
|------------------|-----------|-----------|----------|-------------------------------------------------------|-------------------|
| 1. etasje        | 62        | 62        | 0        | Entrè/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken. |                   |
| <b>Totalt m²</b> | <b>62</b> | <b>62</b> | <b>0</b> |                                                       |                   |

## Bygning: Utebod

Hovedareal

| Etasje    | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Bakkeplan | 6   | 0                          | 6                           | 0                          | 0                               |
| Totalt m² | 6   | 0                          | 6                           | 0                          | 0                               |

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en utebod på 6 m2. Arealet er tatt med i BRA-e. Boden 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 Balkong, terrasse, platting

|                                                                                                                                 |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                            | Balkong     |
| Balkong utført med støpt dekke, forankret til bygning. Rekkverk i stål. Flislagt dekke. Størrelse: ca. 6 m <sup>2</sup> .       |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                          | Nei         |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                            | Nei         |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                 | Nei         |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                       | Ja          |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei         |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                  | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                              | <b>TG-1</b> |
| Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. 1 skadet gulvflis.                            |             |

### 6.2 Vinduer og dører

|                                                                                                                                                                                                  |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                      |             |
| Malt entredør (B30/35db) med sikkerhetslås og dørpumpe. Vinduer og heve/skyvedør med 2-lags glass og trekarmer.                                                                                  |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                           | Nei         |
| 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?                                                                                                                                | Nei         |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                                                                                     | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                                                                                                          | <b>TG-2</b> |
| Vinduer og dører fra byggeår med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Entredør gis TG-1. |             |

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Betongdekke |
| Etasjeskille i betong.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ja          |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>TG-2</b> |
| <p>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.</p> <p>Lokalt avvik er målt opp til 10 mm. Totalt avvik er målt opp til 16 mm.</p> <p>Oppgitte skjevheter gis TG-2. Etasjeskiller gis TG-1 og TG-2.</p> |             |

## 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?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ja          |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>TG-2</b> |
| <p>Kjøkkeninnredning med finerte fronter, bøk benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr med keramisk platetopp. 1 front med glass.</p> <p>Eier opplyser at blandebatteriet ble skiftet i 2024.</p> <p>Kjøkkeninnredning fra byggeår med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Bunnplate tilknyttet skrog for oppvaskkum med fuktskader. Måling med fuktindikator påviste ingen unormale verdier på befaringsdagen.</p> <p>TG-2 gis grunnet elde og slitasje.</p> |             |

### Avtrekk

|                                                                                   |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk                                                                      | Mekanisk    |
| Er det registrert avvik på avtrekk?                                               | Ja          |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>                                                    | <b>TG-2</b> |
| Kjøkkenventilator med støy, samt åpning/lukking av spjeld med manglende funksjon. |             |
| <b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>                                                   |             |
| Kjøkkenventilator er moden for utskifting.                                        |             |

## 6.5 Lovlighet

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                        | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                    | Nei |
| Ferdigattest ble gitt 06.02.2004 iflg. EDR.                                                                     |     |
| 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?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nei         |
| 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          |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>TG-2</b> |
| 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. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader. TG-2 gis grunnet alder. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
| Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |

## 6.7 Vannledninger

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| Type anlegg | Kobber, Rør i rør system |
|-------------|--------------------------|

|                                                                                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                 | Nei               |
| Er det etablert fordelerskap?                                                     | Åpen rørfordeling |
| Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?                      | Ja                |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?        | Ja                |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei               |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                     | Nei               |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                 | Nei               |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                  | Nei               |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                             | Nei               |

#### Oppsummering av vannledninger

**TG-2**

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 koblingsstokker for vanninstallasjoner under benk på kjøkken. Vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. TG-2 gis grunnet alder. Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling. Oppgitt avvik gis TG-2.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Montere watguard med lekkasjestopp under benk på kjøkken.

## 6.8 Elektrisk

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

#### Oppsummering av elektrisk

**TG-IU**

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 13.10.2022. Avvik har blitt utbedret i ettertid. Diverse tilleggsarbeider ble utført samtidig. Dokumentasjon foreligger.

## 6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Fundament                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
| Kjøkkenskap med ukjent understøttelse                                                                                                                                                                                                                            |             |
| Årstall                                                                                                                                                                                                                                                          |             |
| 1998                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Størrelse                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
| 120 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?                                                                                                                                                                                                                                           | Ja          |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>                                                                                                                                                                                                                         | <b>TG-2</b> |
| <p>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 1998 gis TG-2 grunnet alder.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                    |             |
| En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.                                                                                                                                                                                  |             |

## 6.10 Ventilasjon

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| Type ventilerings                  | Naturlig ventilasjon |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b> | <b>TG-1</b>          |

## 6.11 Våtrom: Bad/Vaskerom

### Overflate

|                                                                                 |     |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse av overflate                                                        |     |
| Flislagte overflater.                                                           |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                          | Nei |
| Baderom fra byggeår. Eier opplyser at ny baderomsinnredning ble montert 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?                                                                           | 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) |
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                                                                            | <b>TG-2</b>                               |
| Flere løse gulv- og veggfliser. Fuger med riss/sprekker. 2 sprukkede gulvfliser i dusjsone. Oppgitte avvik gis TG-2.                         |                                           |
| <b>Anbefalte tiltak overflater</b>                                                                                                           |                                           |
| Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Baderommet er modent for rehabilitering. |                                           |

## Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                                                                                                                                                                  |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                                                                                                                                                                            | Nei            |
| Type sluk                                                                                                                                                                                                                                        | Rustfritt stål |
| 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?                                                                                                                                                            | Ja             |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                                                               | <b>TG-2</b>    |
| Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. 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. |                |
| <b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                                                              |                |
| Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Baderommet er modent for rehabilitering.                                                                                                     |                |

## Sanitærutstyr

|                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                             |
| Bad/vaskerom med toalett, veggspil med integrert belysning, dusjdører i herdet glass, vaskemaskin, baderomsinnredning med malte fronter og laminat benkeplate med overliggende servant. |

|                                                                                                                                                                                                                                          |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                                                                                                                   | Ja          |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                                                                                                                                                                                   | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                                                                                                                                                                     | <b>TG-2</b> |
| <p>Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Benkeplate har svellet noe ved innfesting av servantbatteri.</p> <p>TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Baderomsinnredning fra 2022 gis TG-1.</p> |             |

## Ventilasjon

|                                                                        |             |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type ventilering                                                       | Naturlig    |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                     | <b>TG-2</b> |
| <p>Avtrekk fungerte ved enkel test. Styring via kjøkkenventilator.</p> |             |

## Fuktmåling

|                                                                                                                                                                                                                     |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                                                                                     | Ja          |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?                                                                                                                                                           | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                                                                                                                         | <b>TG-2</b> |
| <p>Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen. Måling med fuktindikator påviste forhøyede verdier ved nedre del av vegger i dusjsone. Oppgitt avvik gis TG-2.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak fukt</b>                                                                                                                                                                                        |             |
| <p>Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.</p>                                                                                                             |             |

## Dokumentasjon

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
|------------------------|-----|

## 6.12 Øvrig: Gulv

|                                                                                                     |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                         |             |
| <p>Overflater: fliser og 1-stavs eikeparkett.</p> <p>Eier opplyser at nye gulv ble lagt i 2021.</p> |             |
| <b>Oppsummering av øvrig</b>                                                                        | <b>TG-1</b> |
| <p>Gulvoverflater med normal elde og slitasje.</p>                                                  |             |

## 6.13 Øvrig: Vegger

### Beskrivelse

Overflater: malte flater.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

## 6.14 Øvrig: Himlinger

### Beskrivelse

Overflater: malte flater.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

## 6.15 Øvrig: Innerdører

### Beskrivelse

Malte innerdører.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Innerdører med normal elde og slitasje.

## 6.16 Øvrig: Elvarme

### Beskrivelse

Gulvvarme i entrè/gang og bad/vaskerom.  
Panelovner med termostat.  
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Eier opplyser at ny gulvvarme i entrè/gang ble lagt i 2021. Utførte arbeider med manglende dokumentasjon.

## 6.17 Øvrig: Annet fast inventar

### Beskrivelse

Garderobeskap.

**Oppsummering av øvrig****TG-1**

Inventar med normal elde og slitasje.

**6.18 Øvrig: Utendørs**

## Beskrivelse

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

**6.19 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.

**6.20 Rom under terreng**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.21 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.22 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant