Skøyen terrasse 9
0276 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1982
BRA:	102 m^2
BRA-i:	100 m^2
Rapportdato:	7.8.2026 (Gyldig til 7.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
20	5	4	0	2

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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.

Takstrapporten

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Vernedeksel i sikringsskap med adkomst via felles gang mangler og må utbedres.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Elde og slitasje/eldre enn 35 år med usikker levetid.
Kjøkken - Trekk	Kullfilter.
Vannbåren varme	Vannrør og radiatorer har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Radon	Manglende radonmåling.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking er ikke foretatt da baderommet nylig er rehabilitert, ikke har vært tatt i bruk, samt at det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking er ikke foretatt da baderommet nylig er rehabilitert, ikke har vært tatt i bruk, samt at det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Deler av soverom ved stue er adskilt med plass til kjøkken. Opprinnelig kjøkken er innredet som soverom. 1 bad har blitt utvidet.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på terrasse er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger under balkongkasse (over 10 cm).

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på terrassen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.8.2026

Rapportdato
7.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Jan Egil Andresen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Stian Lindås**

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 30.07.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Trond-Robert Wilhelmsen**	Telefon:	**92035224**
Firma:	**Takst øst AS**	Epost:	**rw@takstost.no**
Tittel:	**Tømrermester/Takstmann**	Adresse:	**Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Skøyen terrasse 9, 0276 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**3**	Bruksnr:	**479**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**87**	Leilighetsnr:	**1019**		

Byggeår: **1982** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Betongkonstruksjon med innfelte fasader i trebindingsverk. Fasader med fasadeplater og liggende kledning. Flatt tak tekket med papp/membran. Trapper i støpt betong. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass og trekarmer.

Tomtestørrelse: 31334.7 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig/privat. 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 byggteknisk 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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**102**	**100** Romfordeling: Entrè/gang, bad, bad/vaskerom, 3 soverom og stue/kjøkken.	**2** Romfordeling: Utebod.	**0**	**19**
Totalt m²	**102**	**100**	**2**	**0**	**19**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en utebod tilknyttet terrasse på 2 m2. Boden er tatt med i BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**

Terrasse ved stue/kjøkken utført med støpt dekke, forankret til bygning. Blomsterkasse i støpt betong. Dekke oppforet med tregulv.
Størrelse: 11,7 m².

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Eier opplyser at nytt tregulv ble montert i 2026.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Terrassen ved stue/kjøkken er utført med støpt dekke forankret til bygningen, med blomsterkasse i støpt betong og oppforet tregulv. Balkongen er ikke over innvendige rom, og det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Det er ikke opplyst om eventuelle arbeider utført etter opprinnelig byggeår utover montering av tregulv i 2026.

6.2 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**

Balkong ved soverom utført med støpt dekke, forankret til bygning. Rekkverk i stål/aluminium med glass. Dekke med epoxy.
Størrelse: 7,2 m².

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Ukjent årstall.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Balkong ved soverom er utført med støpt dekke forankret til bygningen, med rekkverk i stål/aluminium med glass og epoxybelagt dekke. Balkongen er ikke plassert over innvendige rom. Det er registrert utførte arbeider etter opprinnelig byggeår, men årstall er ukjent. Det er ikke observert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt.

6.3 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Finert entredør (B30) med kikkehull og sikkerhetslås.
Vinduer og balkongdører med 3-lags glass og trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer og dører er fra byggeår.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Elde og slitasje.

Beskrivelse:
Vinduer og dører med elde og slitasje.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Beskrivelse:
Isolerglassruter er 45 år gamle.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har vinduer og balkongdører med trekarmer fra byggeåret 1982, samt finert entredør med kikkehull og sikkerhetslås. Det er registrert elde og slitasje på karmer, og isolerglassrutene er om lag 45 år gamle. På grunn av alder og slitasje må det påregnes vedlikehold, og eldre isolerglass har økt risiko for punktering over tid selv om det ikke er påvist punkterte ruter i dag. Balkongdører tettet dårlig mot karm. Utskifting av vinduer og dører må forventes innenfor et normalt vedlikeholdsintervall.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer og dører er modne for utskifting.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Betongdekke**

Etasjeskille er utført i støpt betong.

Resultat skjevhetsmåling

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 15 mm. Totalt avvik er målt opp til 19 mm.

Oppsummering	TG-1

Etasjeskille er utført i støpt betong og fremstår i normal forventet stand ut fra visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Ved kontroll med niveleringsutstyr ble det målt skjevheter med lokalt avvik opp til 15 mm og totalt avvik opp til 19 mm. Skjevhetene vurderes å ligge innenfor det som kan forventes for boligens alder og byggemåte.

6.5 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med kjøkkenøy, malte fronter, benkeplater med underlimt oppvaskkum, speil over benk, integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, mikro, stekeovn og induksjon platetopp med integrert avsug m/kullfilter.

Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning inkl. hvitevarer er montert i 2026.

Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-0

Kjøkkenet har innredning med kjøkkenøy, malte fronter og benkeplater med underlimt oppvaskkum, samt integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, mikro, stekeovn og induksjon platetopp med integrert avsug med kullfilter. Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning inkludert hvitevarer er montert i 2026. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning på befaringsdagen. Ingen negative avvik ble registrert.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-2

Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.
Oppgitt avvik gis TG-2.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Deler av soverom ved stue er adskilt med plass til kjøkken. Opprinnelig kjøkken er innredet som soverom. 1 bad har blitt utvidet.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Ferdigattest ble gitt 21/02-1983 iflg. EDR.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på terrasse er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger under balkongkasse (over 10 cm).

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på terrassen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

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**

6.7 Avløpsrør — TG-0

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Eier opplyser om utførte arbeider i 2026 i forbindelse med rehabilitering av 2 baderom, samt flytting av kjøkken. Dokumentasjon foreligger.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-0**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse.
Avløpsrør er utført i plast. Det er opplyst om utførte arbeider i 2026 i forbindelse med rehabilitering av to baderom, samt flytting av kjøkken, og dokumentasjon på utført arbeid foreligger. Det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested, og rørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da bygget har flere boenheter.
TG-0 gis grunnet alder.

6.8 Vannledninger — TG-0

Type vannledninger	**Plast (rør i rør), Kobber**

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Eier opplyser om utførte arbeider i 2026 i forbindelse med rehabilitering av 2 baderom, samt flytting av kjøkken. Dokumentasjon foreligger.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Adkomst til fordelerskap for rør-i-rør system over toalett på bad/vaskerom.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Vanninstallasjoner fra 2026.

Oppsummering **TG-0**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer.
Vannledninger er utført som rør-i-rør i plast samt kobberrør. Installasjonene er fra 2026 i forbindelse med rehabilitering av to bad og flytting av kjøkken, og dokumentasjon på utført arbeid foreligger.
Det er montert fordelerskap for rør-i-rør-systemet med adkomst over toalett på bad/vaskerom, og det er ikke registrert avvik ved dette. Det ble ikke observert redusert vanntrykk ved samtidig tapping, stoppekranen fungerer normalt, og synlige rør har tilfredsstillende isolering. Vannrørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Lekkasjesikring av rørkasse med adkomst via luke i vegg på bad/vaskerom er etablert.
Vanninstallasjoner fra 2006 gis TG-0 grunnet alder.

6.9 Elektrisk

Beskrivelse

Automatsikringer.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**

Fremlagt samsvarserklæring er datert 05.08.2026.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatsikringer, og det foreligger fremlagt samsvarserklæring datert 05.08.2026. Det er kursfortegnelse til stede, og det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller øvrig elektrisk utstyr. Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstår tette. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene.

Utførte arbeider i 2026 m/dokumentasjon:
-Totalt renovering av elektrisk anlegg leilighet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vernedeksel i sikringsskap med adkomst via felles gang mangler og må utbedres.

6.10 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**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 **TG-2**

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
Radiatorer og røropplegg gis TG-2 grunnet alder.

Eier opplyser at radiatorer er inkasset i 2026.

6.11 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering	TG-1
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Dette er en løsning som var vanlig for byggeåret, men som gir mindre kontrollert luftskifte enn mekaniske løsninger.	

6.12 Våtrom: Bad/Vaskerom — TG-0

Generell beskrivelse
Bad/vaskerom med veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjdører i herdet glass, veggspeil med integrert belysning, baderomsinnredning med malte fronter og heldekkende servant.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at baderommet er rehabilitert av fagfolk i 2026.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Flislagte overflater.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Det er ikke plassert vindu eller dør i våtsone.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Det er ikke registrert riss i flere flisfuger i dusjsone.	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Det er ikke påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater.	

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-0
Baderommet har flislagte veggflater. Det er ikke plassert vindu eller dør i våtsone. Ved kontroll ble det ikke registrert riss eller sprekker i fuger, bom bak flis eller tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Veggoverflatene fremstår i god stand.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Flislagte overflater.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Det ble ikke registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis.	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Det er ikke påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader.	
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Det er ikke fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.	

Oppsummering overflate gulv	TG-0

Gulvet på badet har flislagt overflate. Det ble ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom (hulrom) bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen fremstår som tilfredsstillende, og det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Plastsluk.

Type tettesjikt	**Banemembran under flis dokumentert utførelse**

Synlig klemt membranløsning i sluk.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Det er ikke manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk.

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**

Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Badet har plastsluk med synlig klemt membranløsning, og det er banemembran under flis med dokumentert utførelse. Det er tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon av sluket, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og membran ved dørterskel er ivaretatt. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet med fare for fuktskade.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Annet, Vegghengt klosett**

Veggspeil med integrert belysning.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Annen godkjent løsning**

Grohe innbyggingssisterne med lekkasjeboks er montert.

Oppsummering sanitærutstyr	TG-0

Baderommet er utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne samt veggspeil med integrert belysning. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Oppsummering ventilasjon	**TG-0**

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon. Ved enkel funksjonstest med papirark/røyk ble det påvist tilfredsstillende avtrekk, og det ble ikke registrert avvik.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking er ikke foretatt da baderommet nylig er rehabilitert, ikke har vært tatt i bruk, samt at det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

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.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt da baderommet nylig er rehabilitert, ikke har vært tatt i bruk, samt at det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider. Det er derfor ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom. Ved fuktsøk med fuktindikator i våtsoner og risikoområder ble det ikke registrert skadelig eller unormal fukt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	**TG-0**

Det foreligger dokumentasjon for baderommet, og det er ikke registrert manglende fremlagt dokumentasjon.

6.13 Våtrom: Bad — TG-0

Generell beskrivelse

Bad med veggmontert toalett, dusjvegg i herdet glass, veggspeil med integrert belysning, baderomsinnredning med malte fronter og heldekkende servant.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Eier opplyser at baderommet er rehabilitert av fagfolk i 2026.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**

Flislagte overflater.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**

Det er ikke plassert vindu eller dør i våtsone.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Det er ikke registrert riss i flere flisfuger i dusjsone.	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Det er ikke påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater.	

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-0**

Baderommet har flislagte veggflater. Det er ikke plassert vindu eller dør i våtsone. Ved kontroll ble det ikke registrert riss eller sprekker i fuger, bom bak flis eller tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Veggoverflatene fremstår i god stand.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Flislagte overflater.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Det ble ikke registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis.	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Det er ikke påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader.	
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Det er ikke fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.	

Oppsummering overflate gulv	**TG-0**

Gulvet på badet har flislagt overflate. Det ble ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom (hulrom) bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen fremstår som tilfredsstillende, og det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Plastsluk.	
Type tettesjikt	**Banemembran under flis dokumentert utførelse**
Synlig klemt membranløsning i sluk.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Det er ikke manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk.	
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade.	

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-0**

Badet har plastsluk med synlig klemt membranløsning, og det er banemembran under flis med dokumentert utførelse. Det er tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon av sluket, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og membran ved dørterskel er ivaretatt. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet med fare for fuktskade.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Annet, Vegghengt klosett**

Veggspeil med integrert belysning.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Annen godkjent løsning**

Grohe innbyggingssisterne med lekkasjeboks er montert.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-0**

Baderommet er utstyrt med dusjvegg, baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne samt veggspeil med integrert belysning. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Oppsummering ventilasjon **TG-0**

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon. Ved enkel funksjonstest med papirark/røyk ble det påvist tilfredsstillende avtrekk, og det ble ikke registrert avvik.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking er ikke foretatt da baderommet nylig er rehabilitert, ikke har vært tatt i bruk, samt at det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

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.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Hulltaking er ikke foretatt da baderommet nylig er rehabilitert, ikke har vært tatt i bruk, samt at det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider. Ved fuktsøk med fuktindikator i våtsoner og risikoområder ble det ikke registrert skadelig eller unormal fukt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Oppsummering dokumentasjon	TG-0

Det er ikke registrert manglende dokumentasjon for badet. Nødvendig underlag anses som fremlagt.

6.14 Gulv TG-0

Beskrivelse

Overflater: eikeparkett.

Er det registrert avvik?	Nei

Eier opplyser at nye gulv er lagt i 2026.

Oppsummering	TG-0

Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.15 Vegger TG-0

Beskrivelse

Overflater: malte glatte flater og spilevegg.

Er det registrert avvik?	Nei

Eier opplyser at veggene er overflatebehandlet i 2026.

Oppsummering	TG-0

Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.16 Himlinger TG-0

Beskrivelse

Overflater: malte glatte flater.

Er det registrert avvik?	**Nei**

Eier opplyser at himlingene er overflatebehandlet i 2026.

Oppsummering	**TG-0**

Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.17 Innvendige dører — TG-0

Beskrivelse

Malte innerdører.

Er det registrert avvik?	**Nei**

Eier opplyser at nye innerdører er montert i 2026.

Oppsummering	**TG-0**

Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.18 Annet fast inventar — TG-0

Beskrivelse

Skapinnredninger.

Er det registrert avvik?	**Nei**

Eier opplyser at nye skapinnredninger er montert i 2026.

Oppsummering	**TG-0**

Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.19 Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom og bad.
Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

Eier opplyser at ny gulvvarme er lagt i 2026. Utførte arbeider m/dokumentasjon.

6.20 Belysning

Beskrivelse

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

Eier opplyser at ny belysning er montert i 2026. Utførte arbeider m/dokumentasjon.

6.21 Utvendig solavskjerming TG-1

Beskrivelse

Markise.

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering **TG-1**

Markise med normal elde og slitasje.

6.22 Utendørs

Beskrivelse

Utelys.
Utestrøm.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

6.23 Radon TG-2

Beskrivelse

Radonmåling.

Er det registrert avvik? **Ja**

Manglende radonmåling.

Oppsummering **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.

6.24 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder