

Stockholmgata 33 0566 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1932

BRA: 64 m²

BRA-i: 56 m²

Samlet vurdering

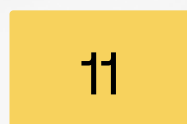
TG-0



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/28083>

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

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

Oppgitte skjevheter gis TG-2.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk med kullfiltervifte gis TG-2.

Avløpsrør

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen. Innvendige avløpsrør fra 2004/2005 tilknyttet bad har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader. Avløpsrør tilknyttet kjøkken ble skiftet i 2019.

Avløpsrør fra 2004/2005 gis TG-2 grunnet alder. Avløpsrør fra 2019 gis TG-1 grunnet alder.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til fordelerstokker for rør-i-rør system via luke i himling på bad. Ingen lekkasjer ble avdekket ved befaringen. Vannrør fra 2004/2005 har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader.

TG-2 gis grunnet alder. Risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom. Montering av waterguard med lekkasjestopp inne i rørkasse med adkomst via luke i vegg på soverom.

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.

2018: ryddet opp i gamle ledninger, samt montert 4 stikk i stue. Montert dimmer i gang. 2024: fremlagt dokument opplyser om utført en el-sjekk. Dimmer og defekt trafo tilknyttet bad ble skiftet samtidig.

Flere løse stikkontakter gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Utbedre avvik tilknyttet løse stikk.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Deler av gulv til sluk er dårlig. Veggfuger i dusjsonen med svertesopp. Deler av slukrist har løsnet. Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Rengjøring og behandling av fuger. Utbedre løs slukrist.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Plastsluk med klemring. Membran er ikke synlig for kontroll grunnet overdekning.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Manglende mulighet for kontroll av membran gis TG-2.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Kun 1 skylleknapp tilknyttet toalettet fungerer. TG-2 gis grunnet alder og oppgitt avvik. Baderomsinnredning fra 2022 gis TG-1.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Sisterne tilknyttet toalett med behov for service.

Oppsummering av ventilasjon

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

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.

TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Nyere skyvedør gis TG-1.

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

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Peisovn med underliggende stålplate. Nytt ildsted ble montert av fagmann i 2018. Dokumentasjon foreligger.

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

Kontroll av feieluke på loft avdekket at pipeløpet har blitt rehabilitert.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Soverom er adskilt med kjøkken. Opprinnelig kjøkken er innredet som soverom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.2.2025

Rapportdato
6.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Mathilde Søndena**

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 05.03.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Stockholmgata 33, 0566 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	227	Bruksnr:	398	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	281	Leilighetsnr:	4		

Byggeår: **1932 - Iflg. EDR.**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Hovedbærekonstruksjon i betong. Yttervegger oppført i teglstein. Valmet tak i treverk tekket med takstein. Snøfangere, renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarm. Felles trappegang med betongtrapp.

Tomtestørrelse: 178.5 m². Iflg. EDR.

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

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

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	3	0	3	0	0
2. etasje	56	56	0	0	3
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	64	56	8	0	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	56	56	0	Entrè/gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken. (Takhøyde ca. 235-275 cm).	
Totalt m²	56	56	0		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 4,9 m2, samt en loftsbod på 3 m2 (gulvareal ca. 8 m2). Arealene er tatt med i BRA-e. Bodene ble påvist av eier.

Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

Det er bruken av rommet på befaringsstidspunktet 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 oppført i stål, forankret til bygning. Dekke med tregulv. Størrelse: 3,1 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny balkong ble montert i regi av borettslaget i 2010. Innhentet ferdigattest er datert 08.05.2024.	
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
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt entredør (B30/35db) med sikkerhetslås. Vinduer og balkongdør med 2 og 3-lags glass og trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene er datert 2010 og 2018. Balkongdøren er datert 2010. Entredør med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Oppforet tregulv på betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 16 mm. Totalt avvik er målt opp til 23 mm.
Oppgitte skjevheter gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Peisovn med underliggende stålplate.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-IU

Peisovn med underliggende stålplate. Nytt ildsted ble montert av fagmann i 2018. Dokumentasjon foreligger.
Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.
Kontroll av feieluke på loft avdekket at pipeløpet har blitt rehabilitert.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
IKEA kjøkkeninnredning med malte fronter, heltre benkeplater med sponkjerne, oppvaskkum, ventilator, glassplate/malte fliser over benk, belysning under overskap, integrert oppvaskmaskin, vaskemaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og induksjon platetopp. Waterguard med lekkasjestopp er montert.	
Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2019.	
Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.	

Avtrekk

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

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Soverom er adskilt med kjøkken. Opprinnelig kjøkken er innredet som soverom.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Våtrommene i borettslaget ble rehabilitert i 2004/2005. Eier opplyser at det ble lagt nye avløpsrør tilknyttet kjøkken i 2019. Arbeider utført av fagmann. Faktura foreligger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen. Innvendige avløpsrør fra 2004/2005 tilknyttet bad har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader. Avløpsrør tilknyttet kjøkken ble skiftet i 2019. Avløpsrør fra 2004/2005 gis TG-2 grunnet alder. Avløpsrør fra 2019 gis TG-1 grunnet alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avløpsanlegg bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Våtrommene i borettslaget ble rehabilitert i 2004/2005.	
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**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til fordelerstokker for rør-i-rør system via luke i himling på bad. Ingen lekkasjer ble avdekket ved befaringen. Vannrør fra 2004/2005 har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader. TG-2 gis grunnet alder. Risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom. Montering av waterguard med lekkasjestopp inne i rørkasse med adkomst via luke i vegg på soverom.

6.9 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst. 2018: ryddet opp i gamle ledninger, samt montert 4 stikk i stue. Montert dimmer i gang. 2024: fremlagt dokument opplyser om utført en el-sjekk. Dimmer og defekt trafo tilknyttet bad ble skiftet samtidig.

Flere løse stikkontakter gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre avvik tilknyttet løse stikk.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Våtrommene i borettslaget ble rehabilitert i 2004/2005. Eier opplyser at ny baderomsinnredning ble montert i 2022.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Deler av gulv til sluk er dårlig. Veggfuger i dusjsonen med svertesopp. Deler av slukrist har løsnet. Oppgitte avvik gis TG-2.	
Anbefalte tiltak overflater	
Rengjøring og behandling av fuger. Utbedre løs slukrist.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Plastsluk med klemring. Membran er ikke synlig for kontroll grunnet overdekning. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Manglende mulighet for kontroll av membran gis TG-2.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass, veggskap med malt front, baderomsinnredning med finerte fronter og heldekkende servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Kun 1 skylleknapp tilknyttet toalettet fungerer. TG-2 gis grunnet alder og oppgitt avvik. Baderomsinnredning fra 2022 gis TG-1.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Sisterne tilknyttet toalett med behov for service.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og stor temperaturforskjell inne og ute.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke mulig da tilstøtende vegger til dusjsonen er oppført i mur. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
For eventuell dokumentasjon må borettslaget kontaktes.	

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Overflater: tregulv og belegg.	
Eier opplyser at nytt gulv på kjøkken ble lagt i 2019.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Gulvoverflater med normal elde og slitasje.	

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: Annet fast inventar

Beskrivelse

Garderobeskap.
Plissegardiner.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Inventar med normal elde og slitasje.

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malte innerdører. 1 med glass.
Skyvedør.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Nyere skyvedør gis TG-1.

6.17 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse

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

6.18 Øvrig: Belysning

Beskrivelse

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

Utførte arbeider på bad i 2024: skifte av dimmer og defekt trafo. 1 downlight ble frakoblet samtidig.

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 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant