

# Dynekilgata 19 B

## 0569 OSLO

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1937

BRA: 48 m<sup>2</sup>

BRA-i: 44 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, tilleggsbygninger (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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/35316>

### 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Øvrig: Elvarme

##### Oppsummering

Gulvvarme på bad/vaskerom er defekt (jordfeil).  
Oppgitt avvik gis TG-3.

##### Anbefalte tiltak

Legging av nye varmekabler i forbindelse med rehabilitering av baderom.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Vinduer tilknyttet soverom og kjøkken er datert 1985. Vindu tilknyttet stue er datert 2020. Balkongdøren er datert 2020. Ny entredør ble montert i 2001. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje.  
TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Vindu og balkongdør fra 2020, samt entredør gis TG-1.

##### Anbefalte tiltak

Vinduer fra 1985 er modne for utskifting.

#### 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. "Knrik", skjevheter og ujevnheter ble registrert.  
Lokalt avvik er målt opp til 14 mm. Totalt avvik er målt opp til 22 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 overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplater (foliert), oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, oppvaskmaskin, kjøl/frysenskap, integrert stekeovn og keramisk platetopp. 2 fronter med glass.

Tidligere prospekt opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2005. Eier opplyser at oppvaskmaskinen er fra 2023.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. Flere løse sokler. Parkett har svellet ved/under kjøl/frysenskap (se pkt. "Gulv").  
TG-1 og 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. Innvendige avløpsrør fra 1994 og eldre har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader.  
TG-2 gis grunnet alder.

### Anbefalte tiltak

Avløpsanlegg bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av kjøkken/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. Vannrør fra 1994 eldre har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader. Ingen lekkasjer ble avdekket ved befaringen.  
TG-2 gis grunnet alder.

### Anbefalte tiltak

Vannrør bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av kjøkken/våtrom.

## Vannbåren varme

### Oppsummering

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

## Ventilasjon

### Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu tilknyttet soverom og kjøkken.  
Oppgitte avvik gis TG-2.

### Anbefalte tiltak

Bedring av ventilasjon.

## Våtrom: Bad/Vaskerom

### Oppsummering av overflater

Sprukket flis og deler av gulv med dårlig fall til sluk gis TG-2. Overflater gis TG-2 grunnet alder.

### Anbefalte tiltak overflater

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

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Stålsluk med synlig klemring i plast. Manglende mulighet for kontroll av membran i sluk grunnet overdekning TG-2. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Grunnet usikkerhet rundt tetthet tilknyttet gulv/vegger, anbefales det å installeres et dusjkabinett for å hindre at overflater belastes med fritt vann.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.  
TG-2 gis grunnet alder. Servant og toalett fra 2014/2015 gis TG-1.

### Oppsummering av ventilasjon

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

## Øvrig: Gulv

### Oppsummering

Parkett med bruksslitasje, samt hakk/merker. Parkett har svellet ved/under kjølfrysenskap.  
Oppgitte avvik gis TG-2.

## 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 29.11.2021. Ved kontrollen ble det funnet avvik. Fremlagt dokumentasjon opplyser at avvikene ble utbedret 28.01.2022.

Utførte arbeider i 2023 med dokumentasjon: bytte av en dimmer.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**26.8.2025**

Rapportdato  
**4.9.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Ingerid Elisabeth Rolstad Jahren**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 01.09.2025.

### Informasjon om bygningsakkyndig

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: **Dynekilgata 19 B, 0569 Oslo**

Kommunenr: **301**      Gårdsnr: **226**      Bruksnr: **9**      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr: **84**      Leilighetsnr: **416**

Byggeår: **1937 - 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 2-lags glass og trekarm. Felles trapper i støpt betong. Trinn med beleg.

Yttertakene ble tekket om i 1993-1996. Nye entredører ble montert i 2001. Nye callinganlegg ble montert i 2005. Bergvarmeanlegg ble installert i 2016. Oljekjeler og oljetank ble fjernet i 2019. Grunnvannspumpe ble skiftet i 2020. Balkong og fasadeprosjekt ble utført i 2020-2021.

Tomtestørrelse: 1829.2 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.

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

## Bygning: Hovedbygning

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 4. etasje                   | 44        | 44                         | 0                           | 0                          | 4                               |
| Kjeller                     | 4         | 0                          | 4                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>48</b> | <b>44</b>                  | <b>4</b>                    | <b>0</b>                   | <b>4</b>                        |

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

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                   | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|---|-------------------|
| 4. etasje                   | 44        | 44        | 0        | Entrè/gang, bad/vaskerom, soverom, stue og kjøkken. |                   |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>44</b> | <b>44</b> | <b>0</b> |   |                   |

## Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 4,3 m<sup>2</sup>, samt en loftsbod på 14 m<sup>2</sup> (ca. gulvareal er oppgitt). Kjellerboden er tatt med i BRA-e. Loftsboden er ikke målbar i henhold til NS3940:2023. 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 bodarealene kan dermed opphøre.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle 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 og betong, fundamentert til bygning. Dekke med trefliser.<br>Størrelse: 3,6 m <sup>2</sup> .             |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?  | Ja          |
| Ny balkong ble montert i regi av borettslaget i 2020/2021.  |             |
| 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.   |             |

## 6.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse   |     |
|---|-----|
| Vinduer og balkongdør med isolerglass og trekarmer.<br>Finert entredør (B30/35db) med kikkehull og sikkerhetslås.   |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?  | Ja  |
| Vinduer tilknyttet soverom og kjøkken er datert 1985. Vindu tilknyttet stue er datert 2020.<br>Balkongdøren er datert 2020. Ny entredør ble montert i 2001. |     |
| 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 |

### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer tilknyttet soverom og kjøkken er datert 1985. Vindu tilknyttet stue er datert 2020. Balkongdøren er datert 2020. Ny entredør ble montert i 2001. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Vindu og balkongdør fra 2020, samt entredør gis TG-1.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer fra 1985 er modne for utskifting.

## 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 nivåeringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. "Knrik", skjevheter og ujevnheter ble registrert. Lokalt avvik er målt opp til 14 mm. Totalt avvik er målt opp til 22 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 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-2

IKEA kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplater (foliert), oppvaskum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, integrert stekeovn og keramisk platetopp. 2 fronter med glass.

Tidligere prospekt opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2005. Eier opplyser at oppvaskmaskinen er fra 2023.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. Flere løse sokler. Parkett har svellet ved/under kjøl/fryseskap (se pkt. "Gulv"). TG-1 og TG-2.

### Avtrekk

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk                        | Mekanisk    |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei         |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>      | <b>TG-1</b> |
| Avtrekk føres ut av yttervegg.      |             |

## 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?  | Ikke kontrollert |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?  | Nei              |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                   | Nei              |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?                           | Nei              |

## 6.6 Avløpsrør

|  |             |
|--|-------------|
| Type avløpsrør   | Støpejern   |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?   | Ja          |
| Våtrommene i borettslaget ble rehabilitert i 1994. Det ble skiftet alle sluk og avløpsrør.   |             |
| 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> |
| <p>Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Innvendige avløpsrør fra 1994 og eldre har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader.</p> <p>TG-2 gis grunnet alder.</p> |             |

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.7 Vannledninger

|   |        |
|---|--------|
| Type anlegg   | Kobber |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                 | Ja     |
| Våtrommene i borettslaget ble rehabilitert i 1994. Alle vannrør ble skiftet.      |        |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?        | Ja     |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei    |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                     | Nei    |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                 | Nei    |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                  | Nei    |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?   | Nei    |

### Oppsummering av vannledninger

TG-2

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Vannrør fra 1994 eldre har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader. Ingen lekkasjer ble avdekket ved befaringen.  
TG-2 gis grunnet alder.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av kjøkken/våtrom.

## 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 29.11.2021. Ved kontrollen ble det funnet avvik. Fremlagt dokumentasjon opplyser at avvikene ble utbedret 28.01.2022.

Utførte arbeider i 2023 med dokumentasjon: bytte av en dimmer.

## 6.9 Vannbåren varme

| Type anlegg  | Radiatorer  |
|--|-------------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?  | Ja          |
| Bergvarmeanlegg ble installert i 2016.   |             |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?   | Ja          |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?   | Nei         |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?  | Nei         |
| <b>Oppsummering av vannbåren varme</b>   | <b>TG-2</b> |
| Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.<br>Radiatorer og røropplegg gis TG-2 grunnet alder. |             |

## 6.10 Ventilasjon

| Type ventilering  | Naturlig ventilasjon |
|---|----------------------|
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>  | <b>TG-2</b>          |
| Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu tilknyttet soverom og kjøkken.<br>Oppgitte avvik gis TG-2. |                      |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>   |                      |
| Bedring av ventilasjon.   |                      |

## 6.11 Våtrom: Bad/Vaskerom

### Overflate

| Beskrivelse av overflate  |     |
|---|-----|
| Flislagt gulv. Vegger med malte flater.   |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?  | Ja  |
| Baderommet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 1994. Tidligere prospekt opplyser at baderommet ble pusset opp i 2014/2015 med ny våtromsmaling, servant og toalett. |     |
| 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? | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?  | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Sprukket flis og deler av gulv med dårlig fall til sluk gis TG-2. Overflater gis TG-2 grunnet alder.

#### Anbefalte tiltak overflater

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

### 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?                      | 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**

Stålsluk med synlig klemring i plast. Manglende mulighet for kontroll av membran i sluk grunnet overdekning TG-2. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Grunnet usikkerhet rundt tetthet tilknyttet gulv/vegger, anbefales det å installeres et dusjkabinett for å hindre at overflater belastes med fritt vann.

### Sanitærutstyr

|  |   |
|--|---|
| Beskrivelse                            |   |
|  | Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin, toalett, dusjdører i herdet glass, speilskap med overliggende belysning, baderomsinnredning med finerte fronter og heldekkende servant. |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei   |
| Er det innebygd systerne til klosett?  | Nei   |

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-2**

Sanitærutstyr med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.  
TG-2 gis grunnet alder. Servant og toalett fra 2014/2015 gis TG-1.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Naturlig

Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og stor temperaturforskjell inne og ute.

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

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

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-1**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

**6.12 Øvrig: Gulv**

Beskrivelse

Overflater: parkett.

**Oppsummering av øvrig****TG-2**

Parkett med bruksslitasje, samt hakk/merker. Parkett har svellet ved/under kjølfrysenskap. Oppgitte avvik gis TG-2.

**6.13 Øvrig: Vegger**

Beskrivelse

Overflater: malte glatte flater, malt panel og malt strie.

Eier opplyser at vegger i entrè/gang, stue og kjøkken ble helsparklet og malt i 2018.

**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 profilerte innerdører.

**Oppsummering av øvrig**

TG-1

Innerdører med normal elde og slitasje.

**6.16 Øvrig: Elvarme**

## Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom.

**Oppsummering av øvrig**

TG-3

Gulvvarme på bad/vaskerom er defekt (jordfeil).  
Oppgitt avvik gis TG-3.**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Legging av nye varmekabler i forbindelse med rehabilitering av baderom.

**Utbedringskostnader**

10 000 - 50 000

**6.17 Øvrig: Annet fast inventar**

## Beskrivelse

Plissegardiner.  
Garderobeskap. 1 er plassbygd.

Inventar med normal elde og slitasje.

## 6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant