

Hovseterveien 46 A 0768 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1973

BRA: 64 m²

BRA-i: 50 m²

Samlet vurdering

TG-0

6

TG-1

5

TG-2

10

TG-3

0

TG-IU

0

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 omfang, 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/25973>

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 TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og heve/skyvedør er datert 2007. Entredør fra byggeår. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

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. Lokale avvik er målt opp til 10 mm. Totale avvik er målt opp til 15 mm. Oppgitte skjevheter gis TG-2.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

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

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 byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader. Eier opplyser om rørfornyelse med strøppelegging i regi av borettslaget. I tillegg arbeider utført på bad/vaskerom og kjøkken i 2024. Faktura foreligger.

Avløpsrør gis TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør/sluk.

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 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ingen lekkasjer ble avdekket ved befaringen. Arbeider er utført på bad/vaskerom og kjøkken i 2024.

Eldre vannrør gis TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

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. El-anlegget er oppgradert i 2024. Dokumentasjon på utførte arbeider foreligger. Manglende kursfortegnelse i sikringskap gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Eier opplyser at avvik tilknyttet manglende kursfortegnelse i sikringskap skal utbedres før overtagelse.

Våtrom: Bad/Vaskerom

Oppsummering av overflater

Deler av gulv med dårlig og manglende fall til sluk. Gulv med brukslitasje. TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik.

Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt dusjing i lukket kabinett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Synlig klemt gulvbelegg i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt dusjing i lukket kabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Baderom fra byggeår et modent for rehabilitering.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Dører med normal elde og slitasje. Innerdør fra byggeår gis TG-2 grunnet alder. Skyvedører fra 2024 gis TG-0.

Øvrig: Utvendig solavskjerming

Oppsummering

Markise med værslitasje. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjøkken er innlemmet som del av stue. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.12.2024

Rapportdato
28.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Torgeir Landvik**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 18.12.2024.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen**
Firma: **Takst øst AS**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008
FJERDINGBY**

Telefon: **92035224**
Epost: **rw@takstost.no**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper 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: **Hovseterveien 46 A, 0768 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **31** Bruksnr: **313** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **391** Leilighetsnr: **7035**

Byggeår: **1973 - Iflg. EDR.**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert med støpt såle på antatt fast grunn. Hovedbærekonstruksjon i betongelementer med innfelte fasader i trebindingsverk. Liggende kledning ved balkonger. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmner. Felles trappegang med trapp i støpt terrazzo. Personheis i oppgang.

Tomtestørrelse: 24091.2 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 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)
7. etasje	60	50	0	10	0
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	64	50	4	10	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
7. etasje	50	50	0	Entrè/gang, bad/vaskerom, soverom og stue/kjøkken. (Takhøyde ca. 245 cm).	
Totalt m²	50	50	0		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 3,7 m² (BRA-e). Nr. 7035. Påvist av eier.

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
Innglasset balkong utført med støpt dekke, forankret til bygning. Dekke med kunstgress. Størrelse: 10 m ² .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Eier opplyser at verandafronter i betong skal kasseres og erstattes med ny verandafront og innglassing. Materialvalg er ikke bestemt, men blir sannsynligvis stål og glass.	
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	
Vinduer og heve/skyvedør med 2-lags glass og trekarmen. Finert entredør (B30).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og heve/skyvedør er datert 2007.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Vinduer og heve/skyvedør er datert 2007. Entredør fra byggeår. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
------	-------------

Etasjeskille i betong.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-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. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokale avvik er målt opp til 10 mm. Totale avvik er målt opp til 15 mm.
Oppgitte skjevheter gis TG-2.

6.4 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning**TG-0**

IKEA kjøkkeninnredning med barløsning, malte glatte fronter, laminat benkeplater, heldekkende oppvaskkum, integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og induksjon platetopp med integrert avsug. Waterguard med lekkasjestopp er montert.

Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning inkl. hvitevarer og waterguard er montert i 2024.

Kjøkkeninnredning med normal elde og slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

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

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Kjøkken er innlemmet som del av stue. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest ble gitt 09.12.1974 iflg. EDR.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser om rørfornyelse med strøppelegging i regi av borettslaget. I tillegg arbeider utført på bad/vaskerom og kjøkken i 2024. Faktura foreligger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader. Eier opplyser om rørfornyelse med strøppelegging i regi av borettslaget. I tillegg arbeider utført på bad/vaskerom og kjøkken i 2024. Faktura foreligger. Avløpsrør gis TG-2 gis grunnet alder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør/sluk.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Arbeider er utført på bad/vaskerom og kjøkken i 2024. Faktura foreligger.	
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 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ingen lekkasjer ble avdekket ved befaringen. Arbeider er utført på bad/vaskerom og kjøkken i 2024. Eldre vannrør gis TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Arbeider utført i 2024:</p> <p>Ny kurs 10-15A/30mA inntil 15m kabel 2</p> <p>Stekeovn</p> <p>Ny kurs 25A/30mA inntil 15m kabel 1</p> <p>Platetopp</p> <p>Ny krus VVB med fasttilkobling 1</p> <p>Fast tilkoblet</p> <p>Komfyrvakt (type micromatic) 1</p> <p>Montert i tak eller vifte Farge hvit</p> <p>Stikkontakt dobbel/enkel 5</p> <p>2 over benk (lettvegg mot bad), Oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap</p> <p>Bryter kjøkken 1</p> <p>Trådløs</p> <p>Lampepunkt over benk3</p> <p>Går opp fra bak kjøleskap, åpen kabel til lamper</p> <p>Leilighet</p> <p>Omtrekking av stikkontakter og nye jordet i stue/entré 6</p> <p>Stue og entré</p> <p>Bryter 2</p> <p>Bryter stue + 2+1pol bryter ved balkong</p> <p>4veis. Innfelt</p> <p>I lettvegg. Pris 1678,- inkl mva</p> <p>Omtrekking av stikkontakter og nye U/jordet i sov 4</p> <p>3 på vegg og 1 i tak</p> <p>Bryter soverom 1</p> <p>For stikk i tak</p> <p>Kurs 10-25A/30mA 2pol sikring 4</p> <p>Pris pr kurs fra 5 til 6 inkl mva 906,-</p> <p>Hovedsikring</p> <p>1</p> <p>Inntil 2x40A</p> <p>Overspenningsvern</p> <p>1</p>	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst. El-anlegget er oppgradert i 2024. Dokumentasjon på utførte arbeider foreligger. Manglende kursfortegnelse i sikringsskap gis TG-2.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eier opplyser at avvik tilknyttet manglende kursfortegnelse i sikringsskap skal utbedres før overtagelse.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Kjøkkenskap med understøttelse

Årstall

2024

Størrelse

110 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-0

For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. Varmtvannsbereder fra 2024 gis TG-0 grunnet alder.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

I tillegg mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv med belegg. Vegger med malt strie.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at vegger og himling er malt i 2024. Nytt sanitærutstyr og nye innredninger ble montert samtidig.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Deler av gulv med dårlig og manglende fall til sluk. Gulv med bruksslitasje. TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik.

Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt dusjing i lukket kabinett.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Avløp tilknyttet dusjkabinett er ført til rør i gulv.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Synlig klemt gulvbelegg i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt dusjing i lukket kabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Baderom fra byggeår et modent for rehabilitering.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin, toalett, dusjkabinett i herdet glass, speilskap med integrert belysning, baderomsinnredning med høyglans fronter og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-0**

Sanitærutstyr og innredninger fra 2024. Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen.

TG-0 gis grunnet alder.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1****Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsjonen ikke er tilgjengelig.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Overflater: herdet tre (fra Bjelin).

Eier opplyser at nye gulv er lagt i 2024. Trinnlydsplater ble lagt samtidig.

Oppsummering av øvrig

TG-0

Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater og malt strie.

Eier opplyser at veggene er malt i 2024.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen.

6.14 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Eier opplyser at himlingene er malt i 2024.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen.

6.15 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Garderobeskap.
Kommode.
Skoskap.

Eier opplyser at nytt inventar er montert i 2024.

Oppsummering av øvrig

TG-0

Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen.

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Finert innerdør.
Skyvedører.

Eier opplyser at nye skyvedører er montert i 2024.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Dører med normal elde og slitasje.
Innerdør fra byggeår gis TG-2 grunnet alder. Skyvedører fra 2024 gis TG-0.

6.17 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse

Ståleovn på bad/vaskerom.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Eier opplyser at ny stråleovn er montert i 2024.

6.18 Øvrig: Utendørs

Beskrivelse

Utelys.
Utestrøm.
Balkongvarmer.

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

6.19 Øvrig: Utvendig solavskjerming

Beskrivelse

Markise.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Markise med værslitasje.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

6.20 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant