

Harald Sohlbergs vei 18 1064 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1973

BRA: 89 m²

BRA-i: 72 m²

Samlet vurdering

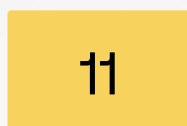
TG-0



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, 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/19760>

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 1996. Entredør med ukjent alder. 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. Lokalt avvik er målt opp til 12 mm. Totalt avvik er målt opp til 16 mm. Oppgitte skjevheter gis TG-2.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med finerte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, oppvaskmaskin, integrert kjøl/fryseskap, stekeovn og platetopp.

Eier opplyser at kjøkkeninnredningen er oppgradert i mai 2024 med nye benkeplater, oppvaskkum, blandebatteri, oppvaskmaskin. Kjøl/fryseskap er fra 2023. Ny stekeovn og platetopp er montert i 2025.

Kjøkkeninnredning med bruksslitasje. TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Kjøkkeninnredning gis TG-1 og TG-2.

Oppsummering av avtrekk

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

Toalettrom

Oppsummering

Separat wc med veggmontert toalett, baderomsinnredning med høyglans front og heldekkende servant.

TG-2 er satt pga manglende drengåpning fra innebygget sistene for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

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. Avløpsrør gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak

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

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. Kobberrør er fra byggeåret og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ingen lekkasjer ble avdekket ved befaringen.

TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad/Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater med normal elde og slitasje. Fall på gulv til sluk under kabinett er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst. Flislegging fremstår som ufagmessig. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt dusjing i lukket kabinett. Baderommet er modent for rehabilitering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Eventuelt tettesjikt er antatt fra byggeår. Oppbygning er ukjent da dette ligger skjult i konstruksjonen. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Manglende mulighet for kontroll av sluk/membran gis TG-2.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt dusjing i lukket kabinett. Baderommet er modent for rehabilitering.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje. 1 baderomsfront gis TG-2 grunnet svelleskader.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Automatsikringer.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Eier opplyser at det er utført el-kontroll i mai 2024. Feil/mangler er utbedret i ettertid.

Utførte arbeider i 2025:

Stue: nye downlights med dimmer tak. Nye stikk med jording.

Soverom ved stue: nye stikk med jording.

Soverom ved kjøkken: Elvia rapport, byttet ut jordet stikk med ujordet. Ujordet miljø.

Gang: varmematte med termostat.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning.

Varmtvannsbereder fra 2006.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.6.2024

Rapportdato
10.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Marian-Georginel Visoiu
Navn: Madalina Lupu

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Egenerklæringsskjemaer er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 08.07.2024 og 10.02.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Telefon: 92035224
Epost: rw@takstost.no



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, 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: Harald Sohlbergs vei 18, 1064 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 109 Bruksnr: 14 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: 119 Leilighetsnr: 2008

Byggeår: 1973 - iflg. EDR.
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert med støpt såle på antatt fast grunn. Betongkonstruksjon forblendet med teglstein. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med isolerglass. Felles trappegang med trapp i støpt terrazzo.

Tomtestørrelse: 19488.6 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)
2. etasje	81	72	0	9	0
Mellometasje	1	0	1	0	0
Kjeller	7	0	7	0	0
Totalt m²	89	72	8	9	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	81	72	9	Entrè/gang, wc, bad/vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken.	Innglasset balkong.
Totalt m²	81	72	9		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 6,6 m², samt en bod i mellometasje på 1,1 m² (BRA-e). Nr. 2008. Påvist av eier.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 oppforet med tregulv. Størrelse: 9,4 m ² .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og heve/skyvedør med 2 og 3-lags glass og trekarmer. Finert entredør (B30/40db).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og heve/skyvedør er datert 1996. Entredør med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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 og heve/skyvedør er datert 1996. Entredør med ukjent alder. 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?	Nei
---	-----

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.
Lokalt avvik er målt opp til 12 mm. Totalt avvik er målt opp til 16 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-2

Kjøkkeninnredning med finerte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, oppvaskmaskin, integrert kjøl/fryseskap, stekeovn og platetopp.

Eier opplyser at kjøkkeninnredningen er oppgradert i mai 2024 med nye benkeplater, oppvaskkum, blandebatteri, oppvaskmaskin. Kjøl/fryseskap er fra 2023. Ny stekeovn og platetopp er montert i 2025.

Kjøkkeninnredning med bruksslitasje.

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

Avtrekk

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

Avtrekk fungerte ved enkel test.

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

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Separat wc med veggmontert toalett, baderomsinnredning med høyglans front og heldekkende servant.

TG-2 er satt pga manglende dreksåpning fra innebygget sisterner for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader.

Avløpsrør gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.8 Vannledninger

Type anlegg

Kobber, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Er det etablert fordelerskap?

Nei

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. Kobberrør er fra byggeåret og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ingen lekkasjer ble avdekket ved befaringen.

TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-IU

Automatsikringer.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Eier opplyser at det er utført el-kontroll i mai 2024. Feil/mangler er utbedret i ettertid.

Utførte arbeider i 2025:

Stue: nye downlights med dimmer tak. Nye stikk med jording.

Soverom ved stue: nye stikk med jording.

Soverom ved kjøkken: Elvia rapport, byttet ut jordet stikk med ujordet. Ujordet miljø.

Gang: varmematte med termostat.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

2006

Størrelse

116 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-IU

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 2006.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

6.12 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eldre baderom oppgradert med nye overflater, sanitærutstyr og innredninger.

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**

Overflater med normal elde og slitasje. Fall på gulv til sluk under kabinett er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst. Flislegging fremstår som ufagmessig. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt dusjing i lukket kabinett. Badet er modent for rehabilitering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Støpejern

Slukløsning fra byggeår.

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

Eventuelt tettesjikt er antatt fra byggeår. Oppbygning er ukjent da dette ligger skjult i konstruksjonen. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Manglende mulighet for kontroll av sluk/membran gis TG-2.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt dusjing i lukket kabinett. Baderommet er modent for rehabilitering.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett i herdet glass, baderomsinnredning med malte fronter og laminat benkeplate med nedfelt servant.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje. 1 baderomsfront gis TG-2 grunnet svelleskader.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Tiltak: rengjøring av ventil i vegg.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. 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

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Overflater: laminat.

Eier opplyser at nye fliser i gang er lagt i 2025.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Gulvoverflater med normal elde og slitasje.

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater og spilevegg.

Eier opplyser at hele leiligheten er malt i 2025. Ny spilevegg i stue ble montert samtidig.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.15 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører.

Eier opplyser at dørbled tilknyttet soverom er skiftet i 2025.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Innerdører med normal elde og slitasje.

6.17 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Garderobeskap.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Normal elde og slitasje.

6.18 Øvrig: Belysning

Beskrivelse

Downlights og spotlys.

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

Eier opplyser at nye downlights i stue er montert av elektriker i 2025. Dokumentasjon foreligger.

6.19 Øvrig: Utendørs

Beskrivelse

Utestrøm.

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

6.20 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Radon.

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.

6.21 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse

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

Eier opplyser at varmematte i gang er montert av elektriker i 2025. Dokumentasjon foreligger.

6.22 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant