

Rødstuveien 4 0572 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1939

BRA: 40 m²

BRA-i: 37 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/26608>

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Stålsluk med manglende klemt membranløsning. Gulvet er derfor utsatt for lekkasje. Rørgjennomføringer i gulv og delevegg mot kjøkken med manglende tetthet. Hjelpesluk med dårlig kapasitet. Manglende tetthet gis TG-3.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av baderommet. Fortsatt dusjing i lukket kabinett.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass er datert 2014. Eldre koblet vindu. Entredør med ukjent alder. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Terskel tilknyttet entredør med dårlig/manglende understøtting. Feielister med manglende innfesting. TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik. Vinduer fra 2014 gis TG-1.

Anbefalte tiltak

Koblet vindu er modent for utskifting. Utbedre oppgitte avvik tilknyttet entredør.

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 11 mm. Totalt avvik er målt opp til 15 mm.

Oppgitte skjevheter gis TG-2. Etasjeskiller gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkkenen

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med høyglans fronter, eik benkeplate, oppvaskkum, ventilator, belegg over benk, oppvaskmaskin (45 cm), integrert kjølfrysenskap, stekeovn og induksjon platetopp. Komfyrvakt og lekkasjestopp er montert.

Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2023.

Skjevheter i forbindelse med montering av kjøkkeninnredning er målt opp til 16 mm. Sokkel med manglende innfesting, samt at deler mangler. Deler av belegg over benk har løsnet fra vegg.

Oppvaskmaskin med manglende innfesting, samt er skjevt montert.

Oppgitte avvik gis TG-2.

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. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Adkomst til stakepunkt på bad. Avløpsrørene ble rehabilitert i regi av sameiet i 2011/2012. Avløpsrør gis TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av 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. Ingen lekkasjer ble avdekket ved befaringen. Utskifting av stigeledninger for varmt og kaldt vann ble utført i regi av sameiet i 2011/2012. Arbeider i forbindelse med flytting av kjøkken. Øvrig røropplegg er eldre. TG-2 gis grunnet alder. Nyere vannrør gis TG-1 grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Ingen lekkasjer ble observert/registrert på befaringsdagen. Radiatorer og røropplegg gis TG-2 grunnet alder.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Overflater med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Høydeforskjell fra topp sluk til eventuelt tettesjikt ved innerdør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. 5 mm er målt. Gulv med dårlig og manglende fall til sluk. TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere opphøyd kant ved dørterskel. Fortsatt dusjing i lukket kabinett.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje. Speildør er noe skadet ved 1 hjørne. TG-1 og TG-2.

Oppsummering av ventilasjon

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

Øvrig: Annet fast inventar

Oppsummering

Plassbygde garderobeskap med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Oppsummering

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

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Automatsikringer med kursoversikt.

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 Elvia gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget. Resultatet av kontrollen ble at det ble installert helt nytt opplegg i sikringsskapet. Kontrollskjema foreligger. Siden overtakelse av leilighet desember 2023, har det blitt nye kurser, og en rekke nye stikkontakter via Exccact Elektro AS, samt ISSUM ELEKTRO. Tidligere eier skriver at Elvia har gjennomført EI-kontroll i leiligheten i nov 2022.

Boligelektrikeren gjennomførte oppfølgingsarbeidet.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjøkkeninnredningen er flyttet inn til stuedel. Opprinnelig kjøkken er innredet som soverom og mellomgang med garderobeløsning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.1.2025

Rapportdato
23.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Henrik Sørbø Tanum

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 18.01.2025.

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 sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, 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: Rødstuveien 4, 0572 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 83 Bruksnr: 250 Festenr:
Seksjonsnr: 24 Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1939 - Iflg. EDR.

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Hovedbærekonstruksjon i betong. Yttervegger oppført i teglstein med pussede og malte flater. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med isolerglass. Felles trappegang med trapp i støpt terrazzo.

Balkonger og fasader ble rehabilitert i 2014-2015. Brannvarslingsanlegg ble installert i 2015. Nytt callinganlegg ble montert i 2018.

Tomtestørrelse: 3019.3 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)
5. etasje	37	37	0	0	0
Kjeller	3	0	3	0	0
Totalt m²	40	37	3	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	37	37	0	Entrè/gang, mellomgang, bad, soverom og stue/kjøkken. (Takhøyde ca. 260-270 cm).	
Totalt m²	37	37	0		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 3 m² (BRA-e). Nr. 24.

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 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt entredør (B30/35db) med kikkehull og sikkerhetslås. Vinduer med 2-lags glass og trekarmner. Koblet vindu med trekarmner.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer med 2-lags glass er datert 2014.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmner, 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 med 2-lags glass er datert 2014. Eldre koblet vindu. Entredør med ukjent alder. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Terskel tilknyttet entredør med dårlig/manglende understøtting. Feielister med manglende innfesting. TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik. Vinduer fra 2014 gis TG-1.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Koblet vindu er modent for utskifting. Utbedre oppgitte avvik tilknyttet entredør.	

6.2 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. Skjevheter og ujevnheter ble registrert. Lokalt avvik er målt opp til 11 mm. Totalt avvik er målt opp til 15 mm. Oppgitte skjevheter gis TG-2. Etasjeskiller gis TG-1 og TG-2.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.3 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 høyglans fronter, eik benkeplate, oppvaskkum, ventilator, belegg over benk, oppvaskmaskin (45 cm), integrert kjøl/fryseskap, stekeovn og induksjon platetopp. Komfyrvakt og lekkasjestopp er montert.

Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2023.

Skjevheter i forbindelse med montering av kjøkkeninnredning er målt opp til 16 mm. Sokkel med manglende innfesting, samt at deler mangler. Deler av belegg over benk har løsnet fra vegg.

Oppvaskmaskin med manglende innfesting, samt er skjevt montert.

Oppgitte avvik gis 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).

6.4 Lovlighet

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

Kjøkkeninnredningen er flyttet inn til stuedel. Opprinnelig kjøkken er innredet som soverom og mellomgang med garderobeløsning.

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 10.06.1941 iflg. EDR.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarslere i boligen iht forskrift? Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrørene ble rehabilitert i regi av sameiet i 2011/2012.	
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
<p>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 sluket/etasjeskille. Adkomst til stakepunkt på bad. Avløpsrørene ble rehabilitert i regi av sameiet i 2011/2012. Avløpsrør gis TG-2 gis grunnet alder.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Utskifting av stigeledninger for varmt og kaldt vann ble utført i regi av sameiet i 2011/2012. Arbeider i forbindelse med flytting av kjøkken.	
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. Ingen lekkasjer ble avdekket ved befaringen. Utskifting av stigeledninger for varmt og kaldt vann ble utført i regi av sameiet i 2011/2012. Arbeider i forbindelse med flytting av kjøkken. Øvrig røropplegg er eldre.

TG-2 gis grunnet alder. Nyere vannrør gis TG-1 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.

6.7 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk**TG-IU**

Automatsikringer med kursoversikt.

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 Elvia gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget. Resultatet av kontrollen ble at det ble installert helt nytt opplegg i sikringsskapet. Kontrollskjema foreligger. Siden overtakelse av leilighet desember 2023, har det blitt nye kurser, og en rekke nye stikkontakter via Excact Elektro AS, samt ISSUM ELEKTRO. Tidligere eier skriver at Elvia har gjennomført EI-kontroll i leiligheten i nov 2022. Boligelektrikeren gjennomførte oppfølgingsarbeidet.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg

Radiatorer

Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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

Oppsummering av vannbåren varme**TG-2**

Anlegget er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Ingen lekkasjer ble observert/registrert på befaringdagen.

Radiatorer og røropplegg gis TG-2 grunnet alder.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.10 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Malte gulvfliser. Vegger med malte fliser og malte flater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Oppgradert med overflatebehandlinger.

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?

Ja

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, alder tatt i betraktning. Høydeforskjell fra topp sluk til eventuelt tettesjikt ved innerdør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. 5 mm er målt. Gulv med dårlig og manglende fall til sluk. TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere opphøyd kant ved dørterskel. Fortsatt dusjing i lukket kabinett.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Rustfritt stål

2 stålsluk er etablert i rommet. Hjelpesluk er etablert under dusjkabinettet.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
<p>Stålsluk med manglende klemt membranløsning. Gulvet er derfor utsatt for lekkasje. Rørgjennomføringer i gulv og delevegg mot kjøkken med manglende tetthet. Hjelpesluk med dårlig kapasitet. Manglende tetthet gis TG-3.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Rehabilitering av baderommet. Fortsatt dusjing i lukket kabinett.</p>	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	150 000 - 300 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Bad med toalett, dusjkabinett i herdet glass, speilskap med overliggende belysning og servant.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
<p>Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje. Speildør er noe skadet ved 1 hjørne. TG-1 og TG-2.</p>	

Ventilasjon

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

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 konstruksjon til våtsonen er oppført i teglstein. 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

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Overflater: laminat og 3-stavs eikeparkett.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Gulvoverflater med normal elde og slitasje.

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.13 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.14 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Garderobeskap. Plassbygde i entrè/gang.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Plassbygde garderobeskap med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malte innerdører. 1 med glass.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

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

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant