

Ragnhild Schibbyes vei 58 0968 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1976

BRA: 125 m²

BRA-i: 116 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

3

TG-2

22

TG-3

4

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, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28859>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr med keramisk platetopp.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Blandebatteri med uttetheter gis TG-3.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utskifting av blandebatteri.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad v/trapperom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Synlig klemt gulvbelegg i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. TG-2 gis grunnet alder. Vegger er ikke egnet for vannbelastning grunnet manglende tetthet. Gulvbelegg er i tillegg limt utenpå strie. Manglende tetthet gis TG-3.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av baderommet. Fortsatt dusjing i lukket kabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

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

Våtrom: Bad v/kjøkken

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Eventuelt tettesjikt i sluk er ikke synlig for kontroll grunnet overdekning. Manglende mulighet for kontroll gis TG-2. Vegger er ikke egnet for vannbelastning grunnet manglende tetthet. Skader i vegg under servant. Gulvbelegg er i tillegg limt utenpå strie. Manglende tetthet gis TG-3.

(Eier opplyser at dusjløsning ikke har vært i bruk).

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

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

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er ikke etablert i rommet. Lekkasjestopp er etablert i fordelerskap. Våtrom med manglende sluk gis TG-3 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av vaskerommet.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Åpning under blomsterkasse er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Bedre personsikkerhet.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og balkongdør er datert 2003. Entredør med ukjent alder. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Dørblad tilknyttet terrassedør "subber" i karm.

TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik.

Anbefalte tiltak

Justering av terrassedør.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.

5. etg.: lokalt avvik er målt opp til 12 mm. Totalt avvik er målt opp til 24 mm.

4. etg.: lokalt avvik er målt opp til 12 mm. Totalt avvik er målt opp til 24 mm.

Oppgitte skjevheter gis 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.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

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

Trapp

Oppsummering

Trapp fra byggeår med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Åpninger i rekkverk i 5. etg. er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger. Bedring av personsikkerhet.

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 i tiden som kommer. TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til fordelerskap for rør-i-rør system på vaskerom. Lekkasjestopp er etablert. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. TG-2 gis grunne 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. TG-2 gis grunnet alder, manglende dokumentasjon på el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en utvidet el-kontroll. Anlegget har utidsmessige løsninger med ujordete stikkontakter. Oppgraderinger må derfor påregnes.

Våtrom: Bad v/trapperom

Oppsummering av overflater

Overflater gis TG-2 grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt dusjing i lukket kabinett.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Oppsummering av ventilasjon

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

Våtrom: Bad v/kjøkken

Oppsummering av overflater

Overflater gis TG-2 grunnet elde og slitasje. Flere sprukke gulvfliser gis TG-2.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Oppsummering av ventilasjon

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

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater gis TG-2 grunnet elde og slitasje.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Toalett er ikke etablert i rommet.

TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Oppsummering av ventilasjon

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

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Gulvoverflater med bruksslitasje. Flere laminatskjøter er oppsprukket.

Oppgitte avvik gis TG-2.

Øvrig: Vegger

Oppsummering

Flere vegger med bruksslitasje.

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger.

Øvrig: Himlinger

Oppsummering

Flere himlinger med bruksslitasje.

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger.

Øvrig: Annet fast inventar

Oppsummering

Inventar gis TG-2 grunnet elde og slitasje.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Innerdører gis TG-2 grunne elde og slitasje. Nyere dørblad gis TG-1.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.3.2025

Rapportdato
11.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Salah Ahmed Nasser Ammary**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæringsskjema er fylt ut av rekvirent. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger.
Datert 01.04.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Egne premisser:

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Ragnhild Schibbyes vei 58, 0968 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	99	Bruksnr:	116	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	150	Leilighetsnr:	5020	
Byggeår:	1976 - Iflg. EDR.					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Betongkonstruksjon med innfelte fasader i trebindingsverk. Fasader med liggende kledning, malte flater og fasadeplater. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og terrassedører med isolerglass og trekarmer. Felles trapper i betong.

Tomtestørrelse: 17898.6 m². Iflg. EDR.

Oppgitt areal kan fravike 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	91	89	2	0	12
4. etasje	27	27	0	0	0
1. etasje	4	0	4	0	0
Kjeller	3	0	3	0	0
Totalt m²	125	116	9	0	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	89	87	2	2 soverom, stue, kjøkken, 2 bad og vaskerom.	Bod.
4. etasje	27	27	0	Entrè/gang og 2 soverom.	
Totalt m²	116	114	2		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en bod i 1. etg. på 4 m2 (nr. 52), samt en bod tilknyttet garasjeanlegget på 3,4 m2 (nr. 2). Bodene ble påvist av rekvirent. I tillegg utebod tilknyttet terrasse på 1,8 m2. Arealene er tatt med i BRA-e.

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

Det er bruken av rommet på 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	Terrasse
Terrasse utført med støpt dekke, forankret til bygning. Blomsterkasse i støpt betong. Dekke med epoxy. Størrelse: 12 m².	
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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Åpning under blomsterkasse er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Oppgitt avvik gis TG-2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedre personsikkerhet.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Finert entredør (B30/40db) med kikkehull og sikkerhetslås. Vinduer og terrassedør med 2-lags glass og trekarmen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er datert 2003. 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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

Vinduer og balkongdør er datert 2003. Entredør med ukjent alder. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Dørblad tilknyttet terrassedør "subber" i karm.

TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justering av terrassedør.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

Etasjeskiller i betong.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.

5. etg.: lokalt avvik er målt opp til 12 mm. Totalt avvik er målt opp til 24 mm.

4. etg.: lokalt avvik er målt opp til 12 mm. Totalt avvik er målt opp til 24 mm.

Oppgitte skjevheter gis 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.

6.4 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-3**

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr med keramisk platetopp.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Blandebatteri med utettheter gis TG-3.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utskifting av blandebatteri.

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
Ferdigattest ble gitt 10.11.1978 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 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

Trapp fra byggeår med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Åpninger i rekkverk i 5. etg. er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger. Bedring av personsikkerhet.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ja

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.8 Vannledninger

Type anlegg

Rør i rør system, Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Ukjent årstall.

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra 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. Adkomst til fordelerskap for rør-i-rør system på vaskerom. Lekkasje stopp er etablert. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. TG-2 gis grunne alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.9 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
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
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

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst. TG-2 gis grunnet alder, manglende dokumentasjon på el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en utvidet el-kontroll. Anlegget har utidsmessige løsninger med ujordete stikkontakter. Oppgraderinger må derfor påregnes.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.11 Våtrom: Bad v/trapperom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv med beleg. Vegger med malt strie.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflater gis TG-2 grunnet elde og slitasje.

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

Plast

Slukløsning fra byggeår.

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?

Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Synlig klemt gulvbelegg i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. TG-2 gis grunnet alder. Vegger er ikke egnet for vannbelastning grunnet manglende tetthet. Gulvbelegg er i tillegg limt utenpå strie. Manglende tetthet gis TG-3.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av baderommet. Fortsatt dusjing i lukket kabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

150 000 - 300 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad med toalett, dusjkabinett, speilskap, veggskap, baderomsinnredning med malte fronter og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

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

Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig

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

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Hulltaking er ikke mulig da tilstøtende vegg til dusjsone er tilknyttet tilstøtende våtrom i dusjsone. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsone/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 Våtrom: Bad v/kjøkken**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv. Vegger med malt strie.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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?

Ja

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 gis TG-2 grunnet elde og slitasje. Flere sprukkede gulvfliser gis TG-2.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk	Plast
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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Eventuelt tettesjikt i sluk er ikke synlig for kontroll grunnet overdekning. Manglende mulighet for kontroll gis TG-2. Vegger er ikke egnet for vannbelastning grunnet manglende tetthet. Skader i vegg under servant. Gulvbelegg er i tillegg limt utenpå strie. Manglende tetthet gis TG-3. (Eier opplyser at dusjløsning ikke har vært i bruk).	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Rehabilitering av baderommet. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	150 000 - 300 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med toalett, dusj, speilskap og servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.	

Ventilasjon

Type ventiler	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?	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 på befaringsdagen. 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
------------------------	-----

6.13 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv med belegg. Vegger med malte flater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

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?	Nei
-----------------------------------	-----

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflater gis TG-2 grunnet elde og slitasje.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
---	----

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?	Ja
--	----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
---	----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Sluk er ikke etablert i rommet. Lekkasjestopp er etablert i fordelerskap. Våtrom med manglende sluk gis TG-3 (ref. NS3600).	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Rehabilitering av vaskerommet.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	50 000 - 150 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vaskerom med tørkeskap, opplegg for vaskemaskin, skapinnredninger med malte fronter og utslagskum.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Toalett er ikke etablert i rommet. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.	

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-0
Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er et krav. Dusj er ikke etablert i rommet. 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
------------------------	-----

6.14 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Overflater: teppe, belegg og laminat.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Gulvoverflater med bruksslitasje. Flere laminatskjøter er oppsprukket.
Oppgitte avvik gis TG-2.

6.15 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: malt strie, tapet, malte panelplater og panel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Flere vegger med bruksslitasje.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Vegger gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.16 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Flere himlinger med bruksslitasje.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Himlinger gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.17 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Garderobeskap.
Plassbygde hyller.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Inventar gis TG-2 grunnet elde og slitasje.

6.18 Øvrig: Innerdører**Beskrivelse**

Malte innerdører.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Innerdører gis TG-2 grunne elde og slitasje. Nyere dørblad gis TG-1.

6.19 Øvrig: Elvarme**Beskrivelse**

Stråleovn på 1 bad.

Panelovn.

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

6.20 Øvrig: Utendørs**Beskrivelse**

Utelys.

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

6.21 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant