

Slalåmveien 5 C,  
1410 KOLBOTN



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Matias Utne**

Dato: 06/11/2024

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:247, Bnr: 174
Hjemmelshaver:	Truls S Graatrud
Seksjonsnummer:	90
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1972
Tomt:	m <sup>2</sup>
Kommune:	3207

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Wang
Befaringsdato:	28.10.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett via privat stikkledning
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett via privat stikkledning
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

## OM TOMTEN:

Tomten

Eiet tomt på ca 72.000 kvm som tilhører sameiet. Eiendommens areal er noe usikkert. Tomten er fellesareal.

Flott parkmessig felles grøntareal rundt blokkene.

Tomten er flat til svakt skrånende og opparbeidet med gressplener, sittegrupper, lekeområder, parkeringsplasser og asfalterte adkomstveier.

## OM BYGGEMETODEN:

Boligblokken er bygget på en støpt såle på ukjent grunnlag for taksmann. Grunnmuren består av støpt betong, og dekkene er støpte og frittstående. Ytterveggene er utført i betong med innfelte partier i bindingsverk, isolert med mineralull og utvendig kledd med trepanel samt teglforblending i gavlveggene. Taket er flatt og antas å være teknet med papp. Vinduene er i isolerglass med karm og ramme av tre, og balkongdøren har tilsvarende utførelse. Entrédøren er av eldre dato.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen er i hovedsak velholdt, men gjennomgangen viser enkelte tekniske mangler og slitasjetegn som gir grunnlag for vedlikeholds- og utbedringstiltak for å ivareta boligens funksjonalitet, sikkerhet og verdi over tid.

**Våtrom**

Bad: Badet vurderes med tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av svertesopp og misfarging på silikonfuger samt sprekker og avskalling av maling i himlingen over dusjsonen. Mangelfulle fallforhold og utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel gir risiko for vanninntrengning og fuktproblemer. Anbefalte tiltak inkluderer rengjøring og behandling av fuger, utskifting av silikonfuger, samt forbedring av himlingens overflate for å motstå fukt.

Vaskerom: Vaskerommet er vurdert til TG2 på grunn av manglende fall til sluk, som kan påvirke effektiv drenering ved lekkasje. Det anbefales å justere gulvfallet ved eventuell fremtidig oppgradering.

**Kjøkken**

Kjøkkenet vurderes til TG2 grunnet manglende komfyrvakt og bruk av kullfilterventilator uten avtrekk. Lekkasjestopperen er frakoblet, noe som reduserer beskyttelsen mot vannlekkasjer. Tiltak som anbefales inkluderer installasjon av komfyrvakt og tilkobling av lekkasjestopper, samt vurdering av en ventilator med avtrekk for bedre luftkvalitet.

**Andre rom**

I andre rom er det mindre slitasje og noen funksjonelle utfordringer, blant annet fukt i himlingen i gangen. Videre undersøkelser anbefales, i samarbeid med borettslaget, for å identifisere fuktkilden og sikre nødvendige tiltak.

**Vinduer og ytterdører**

Vinduene har slitasje og manglende gummipakninger, noe som kan redusere tetthet og energieffektivitet. Tilstandsgrad 2 er satt, og det anbefales å skifte ut gummipakninger samt vurdere utskifting av eldre rammer på sikt for å redusere varmetap.

**Balkong**

Balkongen har et betongrekkverk med høyde og åpning som ikke tilfredsstillers dagens sikkerhetskrav. TG2 er vurdert, og det anbefales å justere høyden og åpningene for å øke sikkerheten.

**Elektrisk anlegg**

Selv om anlegget er rehabilitert, er det registrert løse ledninger og manglende deksler på stikkontakter, noe som medfører sikkerhetsrisiko. En kvalifisert elektriker bør gjennomgå anlegget for å sikre korrekt festing av ledninger og at stikkontakter har deksler.

Sammendrag: Boligen fremstår som funksjonell med et generelt godt vedlikeholds nivå, men krever vedlikehold og utbedring av enkelte tekniske installasjoner og overflater. Gjennomføring av anbefalte tiltak vil bidra til å forbedre boligens levetid, sikkerhet og komfort.

**ANNET:****Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad, stue og gang. Varme matter på soverom.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsverdi.no

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):****Overflater:**

- Gulv: Fliser i kjøkken/stue, gang, bad og vaskerom. Parkett i soverom.
- Vegger: Fliser på bad og vaskerom, ellers slette, malte flater.
- Himling: Malte, slette flater i både malt betonghimling og gipshimling.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

- 2021: Oppgradering av kjøkken med moderne vanninstallasjoner samt varmekabler lagt i gulv på stue og gang.
- 2019: Totalrenovering av badet.
- 2017: Montert nye glass i vinduer.
- Nyere el-anlegg: Hele det elektriske anlegget er oppgradert.

**FELLESKOSTNADER:**

Ikke oppgitt.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.etasje	87			14	87	
Kjeller		5				5
SUM BYGNING	87	5		14	88	5
SUM BRA	92					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje		16				
SUM BYGNING		16				
SUM BRA	16					

**BRA-i:**

1.etasje: 3 soverom, bad, vaskerom og stue/kjøkken.

**BRA-e:**

Kjeller: 2 stk boder. målt til ca. 2,2 m<sup>2</sup> og 2,3 m<sup>2</sup>.

Garasje målt til ca. 16,3 m<sup>2</sup>.

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Garasje målt til ca. 16,2 m<sup>2</sup>.

Bod 1 målt til ca. 2,4 m<sup>2</sup>.

Bod 2 målt til ca. 2,2 m<sup>2</sup>.

---

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:****FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Forutsetninger:

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.

Merk at tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om disse muligens kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer og entrédører).

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

---

**ANDRE MERKNADER:**

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Matias Utnem**

Byggmester og takstmann

---

06/11/2024

Matias Utnem

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

#### TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Veggene er flislagte, og taket er en gipshimling med integrerte downlights. LED-lys striper er montert i taket, med lysretning mot veggene.

Innredning:

- Servantskap med slette, hvite fronter og heldekkende servant.
- Speil med overliggende belysning ved servanten.
- Vegghengt toalett.
- Dusjhjørne og badekar, begge utstyrt med nisjer for praktisk oppbevaring.

**Merknader:** Det er registrert svertesopp i silikonfugene samt misfarging på silikonlistene på dusjdørene. I tillegg er det observert at silikonfugen har sluppet enkelte steder i dusjsonen. Svertesoppen og misfargingen tyder på høy fuktbelastning og mangelfullt vedlikehold i området, mens løse silikonfuger kan føre til vanninntrengning bak veggfliser og forårsake skader på underliggende konstruksjoner. Det er registrert sprekker og avskalling av maling i himlingen over dusjområdet. Dette kan være et resultat av fuktbelastning fra dusjsonen, som over tid kan føre til oppsamling av fukt og svekke malingens feste til underlaget.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å rengjøre og behandle svertesoppen og misfargingen på silikonlistene. Skadede og løse silikonfuger bør skiftes ut for å sikre at dusjsonen er tilstrekkelig forseglet mot fuktinntrengning. Regelmessig vedlikehold av fuger og silikonlister anbefales for å hindre gjentakelse av problemet. Det anbefales å utbedre himlingen ved å fjerne løs maling, behandle området med fuktbestandig grunning, og påføre ny maling beregnet for våtrom.

TG2 vurderes da det er løse og misfargede fuger, samt sprekker og avskalling av maling i himlingen over dusjområdet.

#### TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabel.



**Merknader:** Det er registrert svertesopp i silikonfugene i overgangen mellom vegg og gulv, noe som indikerer høy fuktbelastning og mulig utilstrekkelig vedlikehold. I tillegg er det manglende silikon- eller mørtelfuger rundt sluket, noe som kan øke risikoen for vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

Badet har to separate varmekabelsystemer: ett under badekaret med egen føler og et annet system for resten av rommet med en generell føler.

Høydeforskjellen mellom terskel og sluk er målt til kun 5 mm. Boligeier informerer om at membranen er brettet opp mot terskelen, men det finnes ingen dokumentasjon som bekrefter dette. Selv om membranen er tilstrekkelig oppbrettet, er høydeforskjellen fra topp sluk til terskel likevel for liten ihht til krav.

TG2 vurderes da det ikke er tilfredstillende fall på gulvet, og det er registrert svertesopp i fugene og manglende fugging rundt sluket.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å fjerne svertesoppen fra fugene, samt legge ny silikon- eller mørtelfuge rundt sluket for å hindre vanninntrengning. For å sikre tilstrekkelig vannbarriere anbefales det enten å heve terskelen eller på annen måte øke høydeforskjellen mellom sluk og terskel.

### TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Badet har to sluk: ett i dusjsonen og ett under badekaret. Sluket i dusjsonen er kontrollert og er av plast. Sluk nr. 2, som er plassert under badekaret, har ikke blitt kontrollert da tilgangen er begrenset uten demontering av badekaret.

#### Membran

Type og utførelse av membran er ukjent for takstmann. Membranen er skjult i konstruksjonen og kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep, som ville kreve demontering av fliser. Det er verd å merke seg at membranen er en bygningsdel med begrenset levetid og naturlig slitasje over tid. Basert på dagens fuktmålinger, som ble utført ved hulltaking i tilstøtende vegg til våtsonen uten utslag, er det ingen indikasjoner på akutte fuktproblemer.

Tilstanden til membranen vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid.

Levetiden for membran er ifølge Byggforskseriedatablad 700.320 ca. 20 år.

**Merknader:** Tilstanden til membranen vurderes basert på alder og forventet gjenstående levetid.

## 1.2 Vaskerom

### TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Rommet har flislagte vegger og himlingen består av gipspanel med innfelte downlight.

#### Merknader:

### TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

---

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv.

---

**Merknader:** Det er observert lite eller manglende fall på gulvet i vaskerommet. Dette avviker innebærer at gulvfallet er mindre enn det som generelt anbefales for våtrom, hvor et tydelig fall mot sluk er avgjørende for effektiv vandrenering ved eventuelle lekkasjer.

Tilstandsvurdering: TG2 er satt grunnet utilstrekkelig fall på gulvet.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak for å justere gulvfallet i forbindelse med fremtidig rehabilitering for å oppfylle de anbefalte kravene til fall i våtrom. Alternativt kan det vurderes å installere en automatisk lekkasjestopper.

### TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

---

Sluk er plassert slik at vaskemaskin er plassert oppå slukrist. Sluket er ikke blitt kontrollert.

Membran

Type og utførelse av membran er ukjent for takstmann. Membranen er skjult i konstruksjonen og kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep, som ville kreve demontering av fliser. Det er verdt å merke seg at membranen er en bygningsdel med begrenset levetid og naturlig slitasje over tid.

Tilstanden til membranen vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid.

Levetiden for membran er ifølge Byggforskseriedatablad 700.320 ca. 20 år.

---

**Merknader:** Tilstanden til membranen vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid.

## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

---

Kjøkkeninnredning

Kjøkkenet har hvite fronter med lav profil, og noen skapdører har glassfronter. Kjøkkenøyen er utstyrt med en integrert steketopp, og ventilatoren med kullfilter er plassert direkte over koketoppen. Kjøkkenet har en oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkeplaten er flislagt, og veggen over benken ved vasken har også fliser. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, mikrobølgeovn og platetopp. I tillegg er det en frittstående oppvaskmaskin og en fryser plassert under kjøkkenbenken.

**Merknader:** Kjøkkenet er utstyrt med en kullfiltervifte.

(Kjøkkenvifte med kullfilter anbefales ikke. Kjøkkenvifte med kullfilter fører luften tilbake til rommet, og er dermed ikke et avtrekk. Selv om kullfilteret kan rense luften for fettpartikler og lukt, fjerner det ikke fuktigheten i luften.)

Det er observert at komfyren mangler en komfyrvakt. Komfyrvakt er et krav ved etter 2010. Den automatiske lekkasjestopperen frakoblet, noe som reduserer beskyttelsen mot potensielle vannlekkasjer, som kan forårsake skade på kjøkkeninnredningen og nærliggende rom.

Grunnet manglende komfyrvakt, kullfilter i ventilator og frakoblet lekkasjestopper vurderes tilstanden til TG2.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å installere en komfyrvakt for å forbedre sikkerheten på kjøkkenet. I tillegg bør lekkasjestopperen kobles til igjen for å sikre beskyttelse mot eventuelle vannlekkasjer.

### 3. Andre Rom

#### TG 2 3.1 Andre rom

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulv: Flislagte gulv i stue/kjøkken og gang/entre, parkett på soverom.

Vegger: Slette malte flater.

Himling:

Dører: Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere dører. Det er installert dører med glassfelt inn til stue og kjøkken.

#### **Merknader:** Gulv

Det er registrert normal bruksslitasje på gulvene i boligen. Det bemerkes imidlertid at det mangler overgangslist eller fug mellom flisene i gangen og parketten til soverommet. Manglende overgang kan føre til økt slitasje på kantene og redusere estetikken.

#### Vegger

Det er registrert normal bruksslitasje på veggene i boligen. Ingen vesentlige avvik er observert.

#### Himling

Fukt er registrert i himlingen i gangen. Fuktmålinger utført med MMS2-instrument viser forhøyede fuktverdier. Fuktigheten ser ut til å stamme fra leiligheten over, og det anbefales at dette undersøkes nærmere. Det anbefales å kontakte borettslaget og naboen i leiligheten over for videre utredning og nødvendige tiltak.

#### Dører

Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere dører. De eldre dørene viser noe høyere slitasje og kan ha redusert funksjonalitet sammenlignet med de nyere dørene. Dette kan kreve vedlikehold over tid for å opprettholde både estetisk og funksjonell kvalitet.

TG2 vurderes grunnet manglende overgangslist mellom gulv og registrert fukt i himlingen.

#### Anbefalte tiltak

Gulv: Montering av overgangslist eller fug mellom fliser og parkett for å beskytte kantene og opprettholde estetikken.

Himling: Videre undersøkelse av fuktutslag i gangen, med kontakt til borettslaget og nabo over for å avklare fuktkilden og sikre nødvendige tiltak.

Dører: Vedlikehold av eldre dører, inkludert justering av hengsler og eventuell utskifting av slitte komponenter for å sikre funksjonalitet.

### 4. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

## Vinduer

Boligen har 3-lags isolerglassvinduer, der alle glassene ble byttet i 2016, ifølge eier. Vinduene har beholdt den opprinnelige rammen, noe som kan påvirke energieffektiviteten og tettheten over tid, da eldre rammer ofte har kortere levetid og lavere isolasjonsevne sammenlignet med nye rammer. På soverommet er det utført ny innramming på utsiden. Det er registrert slitasje og manglende gummipakning på soveromsvinduene, noe som kan redusere tetthet og føre til varmetap samt økt risiko for trekk og kondens.

## Balkongdør

Glassene i balkongdøren ble også byttet i 2016. Rammen er av eldre dato og kan ha tilsvarende utfordringer som vindusrammene når det gjelder isolasjonsevne og tetthet.

TG2 vurderes, hovedsakelig på grunn av slitasje og manglende gummipakning på vinduene, som kan svekke isolasjonsevnen og kreve vedlikehold eller utbedring på sikt. Selv om glassene er nye, kan den eldre rammen bidra til redusert levetid og funksjonalitet.

## Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte ut manglende gummipakninger på soveromsvinduene for å sikre tilstrekkelig tetthet. Videre kan det vurderes å bytte ut eldre rammer ved fremtidig oppgradering for å forbedre energieffektiviteten og redusere vedlikeholdsbehovet.

**Merknader:** TG2 vurderes, hovedsakelig på grunn av slitasje og manglende gummipakning på vinduene, som kan svekke isolasjonsevnen og kreve vedlikehold eller utbedring på sikt. Selv om glassene er nye, kan den eldre rammen bidra til redusert levetid og funksjonalitet.

## Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte ut manglende gummipakninger på soveromsvinduene for å sikre tilstrekkelig tetthet. Videre kan det vurderes å bytte ut eldre rammer ved fremtidig oppgradering for å forbedre energieffektiviteten og redusere vedlikeholdsbehovet.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

#### Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Balkongen har et betongdekke og et rekkverk i betong med en håndløper i tre. Rekkverket har en høyde på cirka 96 cm, noe som er lavere enn dagens anbefalte høydekrav for balkonger (normalt 100 cm for sikkerhetsformål). Åpningene i rekkverket måler cirka 14,5 cm, noe som også kan være større enn dagens anbefalinger for å forhindre fallulykker, særlig for små barn.

**Merknader:** TG2 vurderes da rekkverkets høyde og åpning mellom betong og treverk oppfyller ikke dagens krav.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å justere høyden på rekkverket for å imøtekomme gjeldende sikkerhetsstandarder, samt inspisere åpningene for å sikre tilstrekkelig sikkerhet.

## 6. VVS

### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

### Vann- og avløpssystem

Det er opplyst at både vann- og avløpsrør ble fornyet i 2019. Vannforsyningen er av typen rør-i-rør-system, og avløpsrørene er av plast. Stoppekranen er plassert i vannfordelerskapet på vaskerommet og fungerer som forventet. På badet er det montert et vegghengt toalett med synlig lekkasjesikring fra sisternen under toalettskålen, noe som gir enkel kontroll for eventuelle lekkasjer.

Ved inspeksjonen ble det ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller vesentlige luktproblemer fra vann- og avløpsrør, og rørene vurderes derfor å være i normalt god stand.

### Levetid og vedlikehold

For vannrør i rør-i-rør-system, som her er av plast, er den forventede levetiden omtrent 50 år, forutsatt normalt vedlikehold. Plastavløpsrør og plastsluk har også en forventet brukstid på rundt 50 år.

### Begrensninger i inspeksjon

Det gjøres oppmerksom på at kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegger, er ikke undersøkt videre. Eventuelle feil i det skjulte anlegget kan derfor ikke identifiseres eller vurderes i denne rapporten.

### Anbefalte tiltak

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige, men regelmessig inspeksjon anbefales for å sikre at synlige og skjulte rør holder seg i god stand over tid.

### Merknader:

#### TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsberederen (VVB) er plassert på vaskerommet. Boligeier opplyser at den er fra 2019. Det har imidlertid ikke vært mulig for takstmann å få tilgang til nødvendig informasjon direkte fra berederen.

### Merknader:

#### TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene og ventiler i ytterveggen for tilførsel av frisk luft. På badet kommer tilluft gjennom en spalte i dørbladet, og avtrekket skjer via en felles luftekanal som bidrar til å fjerne fuktighet og opprettholde god luftkvalitet. På kjøkkenet er det installert en kullfiltervifte, som resirkulerer luften.

Det anbefales å unngå bruk av kjøkkenvifter med kullfilter, da disse ikke fungerer som et effektivt avtrekkssystem. Kullfiltervifter kan fjerne fettpartikler og lukt, men de fjerner ikke fuktighet, noe som kan føre til økt fuktnivå i kjøkkenet over tid.

**Merknader:** Ventilasjonsløsningen vurderes til TG2 på grunn av bruk av kullfiltervifte på kjøkkenet uten avtrekk.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere installasjon av en kjøkkenventilator med direkte avtrekk til yttervegg for bedre fjerning av fuktighet og fettpartikler, noe som vil forbedre inneklimate og redusere risikoen for fuktskader på sikt.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.

Det elektriske anlegget ble installert i

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2018

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

---

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang og er utstyrt med automatsikringer.

Undertegnede takstmann har ikke fag- eller spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og installasjoner.

Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Generelt anbefales det at en autorisert elektroinstallatør eller kontrollør gjennomfører en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, opplysninger fra eier, eventuell tilhørende dokumentasjon, samt bruk av en standard sjekkliste. Det må bemerkes at denne sjekklisten innebærer mer begrensede undersøkelser sammenlignet med en godkjent elkontroll.

**Branntekniske forhold:**

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere, med minimum én røykvarsler i hver etasje.

Boligen skal også være utstyrt med sløkkeutstyr, som husbrannslange eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må ha en kapasitet på minst 6 kg, med en effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat.

Dersom det benyttes brannslange, skal denne være tilkoblet en fast vannforsyning, og det anbefales å bruke en kuleventil (type kran).

Det gis ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget.

---

**Merknader:** Det er registrert løse ledninger og manglende deksel på enkelte stikkontakter i boligen. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko, da løse ledninger kan føre til strømførende deler som er lett tilgjengelige og øker faren for elektrisk støt. Manglende deksel på stikkontakter kan også forårsake støv- og fuktinntrengning, som kan føre til kortslutning eller skade på det elektriske anlegget.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å få utført en gjennomgang av en kvalifisert elektriker for å sikre at alle ledninger er korrekt festet, og at alle stikkontakter er utstyrt med deksel. Dette vil ivareta sikkerheten og redusere risikoen for elektriske problemer.

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

**Tilleggsopplysninger:**

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens bygge mappe. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befarings før et eventuelt kjøp.

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG2 vurderes da det er løse og misfargede fuger, samt sprekker og avskalling av maling i himlingen over dusjområdet.

**1.1.2 Bad Overflate gulv**

TG2 vurderes da det ikke er tilfredstillende fall på gulvet, og det er registrert svartesopp i fugene og manglende fusing rundt sluket.

**1.2.2 Vaskerom Overflate gulv**

Tilstandsvurdering: TG2 er satt grunnet utilstrekkelig fall på gulvet.

**2.1 Kjøkken Kjøkken**

TG2 vurderes grunnet manglende komfyrvakt, kullfilter i ventilator og frakoblet lekkasjestopper.

**3.1 Andre rom**

TG2 vurderes grunnet manglende overgangslister mellom gulv og registrert fukt i himlingen.

**4.1 Vinduer og ytterdører**

TG2 vurderes, hovedsakelig på grunn av slitasje og manglende gummipakning på vinduene, som kan svekke isolasjonsevnen og kreve vedlikehold eller utbedring på sikt. Selv om glassene er nye, kan den eldre rammen bidra til redusert levetid og funksjonalitet.

**5.1 Balkonger, verandaer og lignende**

TG2 vurderes da rekkverkets høyde og åpning mellom betong og treverk oppfyller ikke dagens krav.

**6.3 Ventilasjon**

Ventilasjonsløsningen vurderes til TG2 på grunn av bruk av kullfiltervifte på kjøkkenet uten avtrekk.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**