

Borettslagsleilighet (i blokk)
Jerikoveien 55
1067 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 10/10/2025

Valhallavegen 10
Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.no



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	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:112, Bnr: 63
Hjemmelshaver:	Torgrim Nonslid Eriksen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	173
Byggeår:	1977
Tomt:	Felleseie tomt 10 142 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Torgrim
Befaringsdato:	03.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	PRIVAT

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med interne asfalterte veier og grøntareal med plen.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget er oppført med hovedkonstruksjoner i betong/murverk.
Utyllende konstruksjoner med bindingsverk. Støpt grunnmur, utvendige fasader med teglstein, panel og betong.
Flat takkonstruksjon, med ukjent tekking.

Det fremkommer av forrige tilstandsrapport datert 24.10.2022:
En større utvendig oppgradering ble gjennomført i perioden 2006-2008.
Bygningene ble malt i 2015. Taktekkingen ble oppgradert i 2002.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår med alder og bruksslitasje. Det er avdekket forhold som krever tiltak. Bygningens alder innebærer at flere bygningsdeler nærmer seg, eller har passert, forventet teknisk levetid. Dette må tas i betraktning basert på bygningskroppens helhetlige tilstand, vurderes nødvendig med vesentlige oppgraderinger og kan medføre økte felleskostnader i mnd. Eldre bygg med leiligheter vil naturlig ha vesentlige avvik sammenlignet med dagens byggetekniske krav. Tilstandsgrader er satt i henhold til datidenes gjeldende standard og bygger på faglige og skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger har endret seg betydelig sammenlignet med tidligere, særlig når det gjelder isolasjon og innvendig fuktproduksjon som følge av hyppigere bruk av våtrom og andre fuktbelastede arealer. Dette stiller større krav til god ventilasjon og regelmessig utlufting for å forebygge skader.

For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

ANNET:

Leiligheten blir oppvarmet av varmelampe på øvre vegg på bad og frittstående varmeovn.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Skjema eierskifterapport

Egenerklæringsskjema

Plantegning

Ferdigattest datert 26.11.1980 (For nybygg og større arbeider)

Ferdigattest datert 4.7.2008 (fasadeendring)

Ferdigattest datert 05.01.2011 for 3 stk. garasjeanlegg.

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

Gulv: Laminat, fliser og parkett

Vegger: Malte slette flater, malt strie, strukturell overflate, malt trepanel og fliser

Tak: Takess plater, malte slette flater

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

Oppgraderinger gjort i mitt eierskap:

- Byttet gulv i stue, kjøkken, soverom og gang (på kjøkken er gulvet lagt over eksisterende fliser)
- Malt veggoverflater
- Malt kjøkkenfronter
- Byttet tre stk. downlights i stue

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader per mnd.: Ikke opplyst.

Inkluderer: Ikke opplyst.

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 arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. Etasje	58m ²			13m ²	52m ²	6m ²
Bod veranda		2m ²				
Bod i fellesarealer		1m ²				
SUM BYGNING	58m ²	3m ²		13m ²	52m ²	6m ²
SUM BRA	61m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og innredet rom.

BRA-e:

Bod på veranda

Bod i fellesarealer.

MERKNADER OM AREAL:

BRA-i: 58m²

1.etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og innredet rom.

BRA-e: 3m²

Bod på veranda

Bod i fellesarealer.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 61m².

1.etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og innredet rom.

Bod på veranda

Bod i fellesarealer.

TBA: 13m².

1.etasje: Veranda

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Sjakter medberegnes som en del av BRA-I. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer etc. er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til. Fellesarealer forøvrig er ikke oppmålt.

Romhøyde: Entré 2,28m, stue 2,19-2,28m, kjøkken 2,31m, bad 2,28m, soverom 2,19-2,31m og innredet rom 2,27m.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Bod på veranda.

Bod fellesarealer.

Bod er borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær og 14 varmegrader. Leilighet ble inspisert i dagslys.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av lett tilgjengelige deler av leiligheten på befaringsdagen. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt.

Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives. Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringsdagspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver. Hjemmelshaver melder forøvrig, ingen avvik.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende er garderobeskap og lignende utstyr ikke funksjonstestet. Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt destruktive inngrep eller åpninger i bygningskroppen. Det foreligger derfor ikke fullstendig oversikt over den konkrete konstruksjonsoppbygningen, herunder tilstedeværelse av isolasjon og mengde isolasjon, tettesjikt, dampspærre, ventilasjonsløsninger eller eventuelle skjulte skader. Opplysninger om byggemåte er i hovedsak basert på forenklede visuelle observasjoner, erfaring med tilsvarende bygg, og antagelser basert på byggeår og tidstypisk byggeskikk. Konstruksjoner og materialbruk kan avvike fra det som er beskrevet her.

Det er ikke satt tilstandsgrad på yttervegger, takrenner, yttertak og utvendig terreng, drenering etc. da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i borettslag er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert og/eller beskrevet.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligblokken er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det svært ofte kan finnes marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

ANDRE MERKNADER:

Gulvvarme på bad er defekt, ifølge hjemmelshaver.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 11-12mm. Totalt målt 19-20mm avvik.

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, lokalt med en lengde på ca 2 meter, totalt på en side av rommet til annen side. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Torgrim og undertegnede.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

10/10/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 3 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr. Se under.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og innebygd speil i vegg. Takess plater i himling.

Baderom bestående av:

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat med nedsenket servant og 1-greps blandebatteri.

- Boblebadekar innebygd (hjemmelshaver opplyser at bobler er defekt og benyttes som badekar)
- Gulvstående WC
- Opplegg for vaskemaskin

Defekt boblebad, fuktsveller og bruksslitasje på innredning. Speil på kortvegg med listverk av tre i rundt i våtsone. Fuktutsatt materiale benyttet i våtsone. Tilstand bak speil er ukjent. Betydelig skadet takess i tak grunnet fuktproduksjon og varmelampe på vegg. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Merknader:

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Se under.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv frem til innkasset badekar.

Kun tilkomst til cirka halvparten av gulvet da badekar er bygget inn med fliser.
Innbygging sperrer for eventuell lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner til å evt. renne mot sluk. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Merknader:

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk er ikke inspisert da det ikke er tilkomst grunnet badekar er innbygget.

Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Membran kan ikke konstateres og så i tilfelle har membran passert forventet levetid. Våtrommets helhet må pusses opp for å tåle dagens fuktproduksjon og normal bruk. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

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

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

Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran. Se under.

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette og profilerte fronter, benkeplate av laminat.

Overlimt oppvaskkum med sidefelt. Frittstående oppvaskmaskin, kjøl/frys og komfyr m/platetopp.

Avtrekk over platetopp er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Hjemmelshaver opplyser at det er kullfilter løsning på avtrekk over platetopp.

Hjemmelshaver opplyser at kjøkkenfronter er malt i 2024.

Bemerkes fuktsveller på innredning og benkeplate. Blandebatteri er funksjonstestet og det drypper av kran rundt gjennomføring innvendig i skap, når påskrudd. (se punkt 6.1 i denne rapporten) Bemerkes svak trykk i kran.

Merk: Hjemmelshaver opplyser at det er engasjert rørlegger for utskiftning av blandebatteri kjøkken, etter befaringsdag.

Det er utført fuktsøk av overflater gulv i nærheten av vanninstallasjoner der det på befaringsdag registreres normale fuktindikasjoner.

Det var ikke krav til automatisk lekkasjesikring ved oppvaskmaskin og komfyrvakt over platetopp ved oppføringstidspunkt, men anbefales likevel ettermontert.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Entre, innredet rom, stue og soverom

Gulv: Laminat og parkett

Vegger: Malte slette flater, malt strie/tapet, strukturell overflate, malt trepanel, speil.

Tak: Takess plater, malte slette flater

Laminatgulv lagt på egeninnsats. Fremstår i normalt god stand. Parkett kontor er begrenset inspisert, de tilgjengelige overflater fremstår i normalt god stand.

Bemerkes minimalt med knirk på gulv befaringsdag, til orientering kan dette forverre seg ved andre årstider.

Vegger: Overflater malt på egeninnsats. Fremstår i normalt god stand. Hakk/sår/rift i overflater forekommer.

Tak/himling: Bemerkes fuktsveller i himling tre steder rett utenfor badervegg, ytterligere undersøkelser må foretas. Hakk/sår/rift og synlige spiker i takess plater forekommer. Dette punktet gis derfor TG2.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindu med 2-lags isolerglass, produsert i 2006.

Vindu ble visuelt undersøkt og kontrollert. Vindu fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Dette vinduet gis derfor TG1.

Skyvedør med 2-lags isolerglass produsert i 2006.

Låsekasse er ikke funksjonell, mangler en list utvendig.

Skader og bruksslitasje generelt på skyvedør med avskalling av overflatebehandling innvendig. Behov for vedlikehold og utbedringer.

Ytterdør av tre, produsert i 1977.

Låsekasse ikke funksjonell. Døren må låses for å holdes igjen.

Ytterdør er brannspesifisert.

Ytterdør vurderes å ha passert sin forventede levetid. Bygningsdelen omfattes av borettslagets ansvarsområde, og eventuelle tiltak må derfor håndteres av borettslaget som del av felles vedlikehold.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Veranda på 13m².

Betonggulv med malte overflater. Bemerk normal bruks/værslitasje av overflater av visuelt tilgjengelige overflater. Blomsterkasse i framkant som fungerende rekkverk er målt til 54,5cm. Krav til rekkverk på minst 1m når terrasse er plassert 50cm eller høyere over terreng etter dagens forskrifter. Forøvrig i normalt god stand.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i metall og kobber.

Synlige avløpsrør i plast.

Gulvstående WC på bad.

Sluk i gulv på bad (ikke inspisert, grunnet manglende tilkomst)

Hovedstoppekran er plassert i fellesarealer, ifølge hjemmelshaver. Den er derfor ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Ytterligere undersøkelser må foretas.

Kraner i servantskap og oppvaskkum er funksjonstestet.

Det registreres pågående drypplekkasje blandebatteri kjøkken. Hvor lenge dette har pågått er uvisst.

Merk: Hjemmelshaver opplyser at det er engasjert rørlegger med utskifting av blandebatteri kjøkken, etter befaringsdag.

Vann og avløpsrør forøvrig vurderes som eldre anlegg/element uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret.

Vann og avløpsrør i sin helhet vurderes som passert sin forventede levetid og det må foretas ytterligere undersøkelser med fagkyndig autorisert rørlegger.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.

Varmtvannsbereder er plassert i fellesarealer, ifølge hjemmelshaver og derfor ikke vurdert. TGIU

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår
Det var sist inspisert i Ukjent
Det var rengjort i Ukjent
Anlegget ble sist fornyet i Ukjent
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilerings med ventiler i vinduer og en veggventil.

Naturlig avtrekk fra bad, dette vurderes som en mindre god løsning da det er vesentlig høyere fuktproduksjon i boliger i dag sammenlignet med perioden fra byggeår.

Det savnes tilstrekkelig tilluft til bad under dørblad.

Kullfilter løsning over platetopp kjøkken, kullfilter løsning er ikke en godkjent forsert avtrekksløsning og skal ihht. NS3600 vurderes til TG2.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Sikringsskap plassert i gang fellesarealer. Stor andel av sikringer er eldre skrusikringer. 9 kurser ihht. kursoversikt. Enkelte sikringer er ikke merket. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Hjemmelshaver opplyser at hovedsikring måtte skiftes til automatsikring grunnet fare for brann etter gnistringer som kunne føre til brann. Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidene. Datert 24.07.2023 med beskrivelse: Bytte av hovedsikring som har smeltet tilkobling.

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse: Bytte av deffekt dimmer, datert 26.04.2024.
Det er fremlagt samsvarserklæring datert 05.09.2025 uten beskrivelse.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse som er tilgjengelige på befaringsdag, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon. (Begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Store deler av det elektriske anlegget, herunder kabler, kontakter og brytere, vurderes å være fra byggeåret. Det elektriske anlegget er således av eldre dato, og bruken av strøm er i dag vesentlig høyere enn da anlegget ble etablert. Oppgradering/utskifting av det elektriske anlegget må derfor påregnes for å tilfredsstille dagens krav og belastning.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen, det anbefales opptil flere i hver etasje.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt godkjente plantegninger av leiligheten. Det fremkommer av plantegning, opprinnelig bod er bygget større og flyttet vegger slik at stue blir mindre og benyttes som kontor. Rommet er ikke godkjent for varig opphold og vil defineres som innredet rom i rapporten.

Tomtestørrelse er innhentet fra www.seeiendom.no

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon og selgers egenerklæringsskjema.

Takstmannens vurdering ved TG2:**2.1 Kjøkken Kjøkken**

Kjøkkeninnredning med slette og profilerte fronter, benkeplate av laminat.

Overlimt oppvaskkum med sidefelt. Frittstående oppvaskmaskin, kjøl/frys og komfyr m/platetopp.

Avtrekk over platetopp er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Hjemmelshaver opplyser at det er kullfilter løsning på avtrekk over platetopp.

Hjemmelshaver opplyser at kjøkkenfronter er malt i 2024.

Bemerkes fuktsveller på innredning og benkeplate. Blandebatteri er funksjonstestet og det drypper av kran rundt gjennomføring innvendig i skap, når påskrudd. (se punkt 6.1 i denne rapporten) Bemerkes svak trykk i kran.

Merk: Hjemmelshaver opplyser at det er engasjert rørlegger for utskiftning av blandebatteri kjøkken, etter befaringsdag.

Det er utført fuktsøk av overflater gulv i nærheten av vanninstallasjoner der det på befaringsdag registreres normale fuktindikasjoner.

Det var ikke krav til automatisk lekkasjesikring ved oppvaskmaskin og komfyrvakt over platetopp ved oppføringsstidspunkt, men anbefales likevel ettermontert.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vindu med 2-lags isolerglass, produsert i 2006.

Vindu ble visuelt undersøkt og kontrollert. Vindu fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Dette vinduet gis derfor TG1.

Skyvedør med 2-lags isolerglass produsert i 2006.

Låsekasse er ikke funksjonell, mangler en list utvendig.

Skader og bruksslitasje generelt på skyvedør med avskalling av overflatebehandling innvendig. Behov for vedlikehold og utbedringer.

Ytterdør av tre, produsert i 1977.

Låsekasse ikke funksjonell. Døren må låses for å holdes igjen.

Ytterdør er brannspesifisert.

Ytterdør vurderes å ha passert sin forventede levetid. Bygningsdelen omfattes av borettslagets ansvarsområde, og eventuelle tiltak må derfor håndteres av borettslaget som del av felles vedlikehold.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Veranda på 13m².

Betonggulv med malte overflater. Bemerkes normal bruks/værslitasje av overflater av visuelt tilgjengelige overflater.

Blomsterkasse i framkant som fungerende rekkverk er målt til 54,5cm. Krav til rekkverk på minst 1m når terrasse er plassert 50cm eller høyere over terreng etter dagens forskrifter. Forøvrig i normalt god stand.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vannrør i metall og kobber.

Synlige avløpsrør i plast.

Gulvstående WC på bad.

Sluk i gulv på bad (ikke innsisert, grunnet manglende tilkomst)

Hovedstoppekran er plassert i fellesarealer, ifølge hjemmelshaver. Den er derfor ikke lokalisert eller funksjonstestet. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Kraner i servantskap og oppvaskkum er funksjonstestet.

Det registreres pågående drypplekkasje blandebatteri kjøkken. Hvor lenge dette har pågått er uvisst.

Merk: Hjemmelshaver opplyser at det er engasjert rørlegger med utskiftning av blandebatteri kjøkken, etter befaringsdag.

Vann og avløpsrør forøvrig vurderes som eldre anlegg/element uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret. Vann og avløpsrør i sin helhet vurderes som passert sin forventede levetid og det må foretas ytterligere undersøkelser med fagkyndig autorisert rørlegger.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilerings med ventiler i vinduer og en veggventil.

Naturlig avtrekk fra bad, dette vurderes som en mindre god løsning da det er vesentlig høyere fuktproduksjon i boliger i dag sammenlignet med perioden fra byggeår.

Det savnes tilstrekkelig tilluft til bad under dørblad.

Kullfilter løsning over platetopp kjøkken, kullfilter løsning er ikke en godkjent forsert avtrekksløsning og skal ihht. NS3600 vurderes til TG2.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Flislagte vegger og innebygd speil i vegg. Takess plater i himling.

Baderom bestående av:

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat med nedsenket servant og 1-greps blandebatteri.

- Boblebadekar innebygd (hjemmelshaver opplyser at bobler er defekt og benyttes som badekar)

- Gulvstående WC

- Opplegg for vaskemaskin

Defekt boblebad, fuktsveller og bruksslitasje på innredning. Speil på kortvegg med listverk av tre i rundt i våtsone. Fuktutsatt materiale benyttet i våtsone. Tilstand bak speil er ukjent. Betydelig skadet takess i tak grunnet fuktproduksjon og varmelampe på vegg. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

1.1.2 Bad Overflate gulv

Flislagt gulv frem til innkasset badekar.

Kun tilkomst til cirka halvparten av gulvet da badekar er bygget inn med fliser.

Innbygging sperrer for eventuell lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner til å evt. renne mot sluk. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk er ikke inspisert da det ikke er tilkomst grunnet badekar er innbygget.

Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Membran kan ikke konstateres og så i tilfelle har membran passert forventet levetid. Våtrommets helhet må pusses opp for å tåle dagens fuktproduksjon og normal bruk. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-