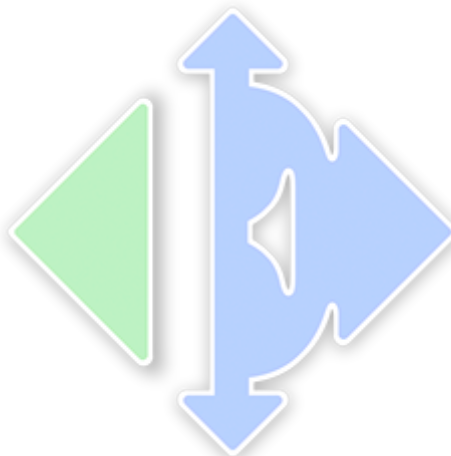




Andelsleilighet
 Biermanns gate 12A
 0473 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
 Takstmann
Kjetil Granberg
 Dato: 04/03/2026

Navestaveien 20
 Borgenhaugen 1738
 21 41 66 22
 kjetil@bolavi.no

Bolavi



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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjestående 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 ferdiggattest, 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 overvåking 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:225, Bnr: 40
Hjemmelshaver:	Viktoria Hjorthaug Bakken
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	1
Byggeår:	1892
Tomt:	478.30 m ²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Viktoria Hjorthaug Bakken
Befaringsdato:	23.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Skjermet bakgård felles med øvrige bygårder i kvartalet. Fint opparbeidet område med asfaltert tilkomst. Gressarealer, trær, busker og felles sykkelparkering

OM BYGGEMETODEN:

Bolig i betongkonstruksjon på 4 etasjer med kjeller og loft. Saltakkkonstruksjon, etasjeskiller i treverk. Leiligheten har 3-lags vinduer

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår med normalt god standard og aldersmessig slitasje. Bad oppusset i 2001 med avvik knyttet til fallforhold, usikkerhet rundt tettesjikt i gulv og alder. Badet anses å være klart for rehabilitering. Ventilasjonen er begrenset, og mekanisk avtrekk mangler på bad. Kjøkken er i god stand, men med enkelte avvik knyttet til ventilasjon, komfyrvakt og lekkasjesikring. Overflater i øvrige rom har normal slitasje, men det er avvik knyttet til flislagt gulv i entré.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Gulvvarme på bad
- Panelovn
- Vedovn

BOD

- Selger opplyser at det medfølger to boder. Disse er merket med nr 103. Kjellerbod er 6.4 kvm. Loftbod har for lav himlingshøyde til at det er målbart som bruksareal
- Kjeller med felles sykkelparkering

PARKERING:

- Parkering etter bestemmelser for gateparkering

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**1.ETG**

Vegger: Slettmalte vegger, vegg mellom stue og kjøkken med synlig teglsten. Flislagt bad
Tak: Slettmalt, trepanel på soverom og tak-ess på bad
Gulv: Heltregulv. Flislagt bad og gang

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

Felleskostnader fra den 11.02.2026 er 6 374.20 kr pr måned

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om målereglene:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i målereglene eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.Etasje	50			
Bod i kjeller og loft		6		
SUM BYGNING	50	6		
SUM BRA	56			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Stue, kjøkken, soverom. bad. entré

BRA-e:

Bod i kjeller og loft

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:

- Takhøyden i 1.etasje er 2.67 til 2.80 meter
- Takhøyde på bad er ca 2.26 meter

MÅLING:

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

- Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger
- Selger opplyser at det medfølger loftbod og kjellerbod. Disse er merket 103. Loftbod har lav himlingshøyde grunnet skråtak. Arealet er derfor ikke målbart bruksareal. Himlingshøyde måles fra 1.9 meter høyde. Det må være minimum 0.6 meter fra vegg til høyden i himling på 1.9 meter

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Viktoria Hjorthaug Bakken

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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:

Kjetil Granberg

Takstmann BMTF & Byggmester

04/03/2026

Kjetil Granberg

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 ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det opplyses om at badet er fra 2001

Fliser på vegger og tak-ess i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett og dusj med glassdører. Ventil med oppdrift i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklime. Vurderes i pkt 6.3
- Dør og omramming er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming
- Det registreres fuktskjolder/løs folie i skjøter på tak-ess plater over dusjsone. Dette som følge av at bad mangler mekanisk avtrekk. Fuktig luft blir liggende på materialet som følge av manglende luftutveksling.
- Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug
- Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom gulv
- Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm

Badet er bygt etter teknisk forskrift fra 1997. Kravet til fallforhold var at rommet skulle ha ledefall til sluk. Badet vurderes etter gjeldende krav for oppføringstidspunktet.

Merknader:

- Det registreres noe motfall på gulv mot vegg bak wc. Dusjsone er forseglet med glassdører på skinner. Skinne i gulv er forseglet mot gulv og vil forhindre lekkasjevann fra vanninstallasjoner utenfor dusjsone i å renne ut i sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende, eller renne over terskel. Dette innebærer økt risiko for fuktskader på tilstøtende eller underliggende konstruksjoner da vann kan trenge ned i konstruksjonen. Det har tidligere vært lekkasje i sistere. lekkasjevannet samlet seg bak wc og rant ned i etasjeskille og ut i kjeller. Det er ikke dokumentert tetting med membran i dette sjiktet og det kan ikke utelukkes at en ny lekkasje vil renne ned i konstruksjonen. Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av at det er fall mot vegg og at det ikke er dokumentasjon for tilstrekkelig tetting i dette sjiktet etter tidligere lekkasje. Prisestimat omfatter lokal reparasjon av membran med etablering av fall mot sluk. Eventuell bytte av gulv må forventes
- Det registreres hulrom under enkelte fliser. Det er påvist skade på en flis som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2001

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.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjikt under fliser er ukjent

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det er tidligere utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon, kjøkken for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Plastsluk med vannlås og slukforhøyer. Mansjett under klemring kan ikke påvises på denne typen sluk

Merknader:

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Det var ikke et krav til dokumentasjon på oppføringstidspunktet, men manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelse

-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

-Det må forventes at bad er klart for oppussing, og det kan være skjulte skader som ikke er mulig å avdekke før riving

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2015 type er IKEA

Slettmalte vegger og himling. Heltre gulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med kullfilter. Det er montert splashplate på vegg bakk vask og komfyr for sikring mot vannsøl

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

- Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften
- Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper på kjøkken. Dette er påkrevd, da vanntilførsel til kjøkken er endret ved oppussing av kjøkken i 2015
- Det er ikke etablert komfyrvakt. Dette er påkrevd, da kurs til kjøkken er endret ved oppussing av kjøkken i 2015
- Det registreres stedvis knirk på gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt og mangelfullt festet undergulv.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 2 mm på strekker under 2 meter og opptil 4 mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Målte avvik er utenfor toleranse, men anses ikke som unormale ut fra bygningens alder.

GULV:

-Flislagt gulv i entré med oppsprekte fliser enkelte steder. Eldre malt tregulv i stue og gang men behov for fornying

VEGG/HIMLING:

-Normal slitasje iht alder og bruk. Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng må forventes ved salg

Merknader:

- Dimensjon på etasjeskille er under dagens krav og det observeres noe knirk og vibrasjon i gulvet. Noe sprekker i trepanel på gulv grunnet alder og bevegelse
- Det registreres oppsprekte fliser enkelte steder på gulv i entré. Gulvfliser ser ut til å være montert på mykere underlag enn anbefalt. Det anbefales å montere underlag av hardere materiale beregnet på gulvflis før montering av ny gulvflis
- Det registreres stedvis knirk på gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt og mangelfullt festet undergulv
- Lister dekker ikke gulv enkelte plasser på soverom
- Det registreres noe oppsprekking i stukkatur i stue som følge av bevegelse i etasjeskille

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 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.

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karm. Vinduer er av type sidehengslet med lufterventiler i toppen. Det registreres datostempling fra 89. Isolert ytterdør av noe nyere dato fra Swedoor. Brannklasse EI 30

- Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringdagen
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

- Enkelte vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon med behov for vedlikehold/smøring
- Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2001 og 2015

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

VVS anlegg fra 2001 på bad, bestående av stårrør. Avløp og sluker i plast. Røropplegg på kjøkken fra 2015 bestående av kobberør. Avløpsrør i plast Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Stoppekran i kjeller er ikke lokalisert og funksjonstestet

Merknader:

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider utført på vanninstallasjoner kjøkken, skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1993

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

120 liter varmtvannsbereder 1993, plassert på bod i kjeller. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom uten sluk.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år. Det må forventes at berederen er klar for utskifting

Merknader:

-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter

-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming

-Berederen er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring bør etableres

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer

Merknader:

-Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklime

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften.

Vurdert i pkt 2.1

©msu.no

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 :Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp 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 er tette.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Anlegget er åpent, skjult på bad. Det er totalt 8 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt samsvarserklæringer for ny el-tavle med 8 kurser, 11 stikkontakter, komfyrstikk, 2 koblingsbokser og 5 brytere utført av Elsmart AS. Datert den 20.12.2015

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.

-Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget.

-Det ble sendt varsel om kontroll 16.12.2020, denne ble ikke gjennomført grunnet sykdom.

Merknader:

-Anleggets komplette historikk er ukjent og det er uvisst om det foreligger samsvarserklæringer for alle arbeider/endringer utført på anlegget etter 1.1.1999. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for installasjon av bad i 2001 eller bytte av taklampe etter tidligere eier. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk

-En downlightspære på bad har gått. Det må forventes at bruks- levetid for downlights på bad er nådd

-Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Originale tegninger er ikke fremvist eller tilsendt og det kan ikke verifiseres at dagens planløsning og bruk av rom er i tråd med gitt tillatelse

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av piper for bygård i kommunens arkiver, utført av Oslo murerbedrift AS. Datert den 08.12.2016

-Det er ikke fremvist ferdigattest for bygården. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Det er ikke fremvist dokumentasjon for pipe eller ildsted og det er ukjent om det foreligger mangler eller avvik

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

-Dør og omramming er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming

-Det registreres fuktskjolder/løs folie i skjøter på tak-ess plater over dusjsone. Dette som følge av at bad mangler mekanisk avtrekk. Fuktig luft blir liggende på materialet som følge av manglende luftutveksling.

-Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

-Det må forventes at bad er klart for oppussing, og det kan være skjulte skader som ikke er mulig å avdekke før riving

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

-Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper på kjøkken. Dette er påkrevd, da vanntilførsel til kjøkken er endret ved oppussing av kjøkken i 2015

-Det er ikke etablert komfyrvakt. Dette er påkrevd, da kurs til kjøkken er endret ved oppussing av kjøkken i 2015

-Det registreres stedvis knirk på gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt og mangelfullt festet undergulv.

3.1 Andre rom

- Dimensjon på etasjeskille er under dagens krav og det observeres noe knirk og vibrasjon i gulvet. Noe sprekker i trepanel på gulv grunnet alder og bevegelse
- Det registreres oppsprekte fliser enkelte steder på gulv i entré. Gulvfliser ser ut til å være montert på mykere underlag enn anbefalt. Det anbefales å montere underlag av hardere materiale beregnet på gulvflis før montering av ny gulvflis
- Det registreres stedvis knirk på gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt og mangelfullt festet undergulv
- Lister dekker ikke gulv enkelte plasser på soverom
- Det registreres noe oppsprekking i stukkatur i stue som følge av bevegelse i etasjeskille

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider utført på vanninstallasjoner kjøkken, skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende

6.2 Varmtvannsbereder

-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming

-Berederen er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring bør etableres

6.3 Ventilasjon

-Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Det registreres noe motfall på gulv mot vegg bak wc. Dusjsone er forseglet med glassdører på skinner. Skinne i gulv er forseglet mot gulv og vil forhindre lekkasjevann fra vanninstallasjoner utenfor dusjsone i å renne ut i sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende, eller renne over terskel. Dette innebærer økt risiko for fuktskader på tilstøtende eller underliggende konstruksjoner da vann kan trenge ned i konstruksjonen. Det har tidligere vært lekkasje i sisterene. lekkasjevannet samlet seg bak wc og rant ned i etasjeskille og ut i kjeller. Det er ikke dokumentert tetting med membran i dette sjiktet og det kan ikke utelukkes at en ny lekkasje vil renne ned i konstruksjonen. Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av at det er fall mot vegg og at det ikke er dokumentasjon for tilstrekkelig tetting i dette sjiktet etter tidligere lekkasje. Prisestimat omfatter lokal reparasjon av membran med etablering av fall mot sluk

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.