



Andelsleilighet
Hans Nielsen Hauges gate 25
0481 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Glenn A. Lislørud

Dato: 16/09/2025

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

97071990

glenn@bolavi.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:224, Bnr: 192
Hjemmelshaver:	Jens Martin Hartvedt Arvesen & Heming Welde Thorbjørnsen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	92
Byggeår:	1930
Tomt:	Fellestomt på 322 m ²
Kommune:	0301-Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jens Martin Hartvedt Arvesen & Heming Welde Thorbjørnsen
Befaringsdato:	02.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet fellesareal i kvartalsbebyggelse med asfalterte adkomstveier/plasser, steinbelagte arealer, gressplen, beplantning, trær, sittegrupper

OM BYGGEMETODEN:

Boligbygg oppført i 1930. Grunnmur i tegl/ naturstein. Etasjeskillere i trebjelkelag med undergolv av gulvbord, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger i teglstein, hultmur - utvendig slemmet/pusset. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår med delvis høy slitasje og behov for oppgraderinger. Begge våtrom har avvik knyttet til manglende mekanisk avtrekk, slitasje på overflater og usikkerhet rundt membran og utførelse, noe som gir risiko for fuktskader. Kjøkkenet har høy alder med slitasje, og det må forventes utskifting. Overflater i øvrige rom har generelt delvis høy slitasje, og vinduer samt dører vil kreve normalt vedlikehold og utskiftninger over tid. VVS-anlegget består av varierende materialer og alder uten fullstendig dokumentasjon, og ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Det elektriske anlegget mangler samsvarserklæringer for utført arbeid, og det anbefales utvidet el-kontroll. Samlet sett må kjøper påregne flere oppgraderinger og vedlikehold i tiden fremover.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Elektrisk oppvarmet med varmeovner og varmekabler på bad i 2. etasje. Vedovn i begge etasjene.

BOD OG PARKERING:

- Gateparkering etter gjeldene bestemmelser
- Bod kjeller på ca 2,9 kvm
- Bod på loft på ca 7,9 kvm

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Oslo kommunes digitale arkiver
- Propcloude.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut på tilsendt spørreskjema fra takstmann

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: Malte plater og malt panel

Tak: Slett malte tak

Gulv: Malte og oljet tregulv

2.ETG

Vegger: Malte plater

Tak: Slett malt tak

Gulv: Malte og oljet tregulv

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om følgende:

- Bytter varmtvannsbereder i 2023
- Byttet noen lysbrytere. Arbeidet er utført av fagkyndig, men de har ikke tatt vare på samsvarserklæring
- Byttet vannlås på kjøkkenvask i 2023

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

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

FELLESKOSTNADER:

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 m²	S-Rom m²
1.Etasje	44				44	
2.Etasje	44				44	
Bod på loft		8				8
Bod i kjeller		6				6
SUM BYGNING	88	14			88	14
SUM BRA	102					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1.Etasje: Entré, kjøkken, soverom, wc/vaskerom

2.Etasje: Gang, Stue, soverom, bad

BRA-e:

Bod i kjeller og på loft

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Det måles takhøyder på bad og vaskerom på ca 2,20 til 2,26 meter

-Det måles takhøyder i øvrig rom på ca 2,82 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra arealbekreftelse fra Oslo kommune

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. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selgere var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Jens Martin Hartvedt Arvesen & Heming Welde Thorbjørnsen

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:

Glenn A. Lislørud

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

16/09/2025

Glenn A. Lislørud

1. Våtrom**1.1 Vaskerom/wc 1.etasje****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at wc/vaskerommet er med ukjent alder

Malte murvegger/plater og malt nedsenket himling. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, servant og gulvstående toalett. Hovedstoppekran er plassert i kasse bak servant. Mekanisk avtrekk i tak, spalte i dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med høy slitasje etter alder og bruk

Merknader:

-Merker, sår og slitasje på overflater og utstyr

-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

-Servant har krakeleringer og sprekker. Servant må forventes å byttes

Rom har høy slitasje og må anses som klart for oppussing.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og sluk i gulv.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

Det måles ledefall på gulv fra dør og godt lokalt fall rundt sluk. Det har ikke vært mulig å måle deler av gulvet fullt ut pga plassering av vaskemaskin og tørketrommel.

Merknader:

-Gulvbelegg har ikke synlig oppbrett ved dørterskel.

-Gulvbelegg har høy alder og rom anses som klart for oppussing

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra : Ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Belegg på gulv med oppbrett på vegger, anses som rommets membran.

Belegg ser klemt ut i sluk, men type sluk gjør at dette ikke kan verifiseres.

Det er ikke utført hulltaking i vegger mot vaskerom, men i kasse bak servant er det mulig å komme til tilstøtende konstruksjon ned mot gulv. Det er ikke påvist fukt på kontrollert område.

Merknader:

-Gulvet har høy alder og ved vannbruk ved for eksempel montering av dusj, kan det ikke forventes at belegg og overganger er tett. På vegger er det kun malte flater og ingen tegn til membransystemer

-Det er ikke oppkant på 25mm ved rør som kommer opp av gulv under servant. Ved en lekkasje i rom kan vann renne inn rundt rørgjennomføringer

1.2 Bad 2.etasje

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr. Se under.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er med noe nyere, men ukjent alder

Fliser på vegger og malt nedsenket himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, veggskap, vegghengt toalett, dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i tak, spalter i dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med 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:

-Svelleskader på innredning. Det må forventes at innredning må skiftes

-Servant har krakeleringer.

-Riss i fug mellom fliser i dusj

-Svertesopp i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

-Misfarging i fuger mellom fliser

-Svertesopp i tak og ved taklister. Dette har ifølge selger vært forsøkt vasket bort, men det er fortsatt antydninger til dette. Svertesopp kommer av dårlig avtrekk fra rom og fuktig miljø.

-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

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

Det måles godt fall mot sluk på gulv utenfor dusjsone, samt godt lokalt fall i dusjsone som avgrenses av dusjdører. Høydeforskjell topp flis ved dør og topp sluk er 3 cm og tilfredsstillende, hvis membran er trukket opp til topp flis. Dette er ikke mulig å verifisere uten å gjøre demonterende tiltak.

Merknader:

- Svertesopp i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
- Misfarging i fuger mellom fliser

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra : Ukjent

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.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av bunnmembran på gulv og trolig smøremembran på vegger. Det er synlig membran ved sluk, men det er ikke mulig å se membran andre steder enn ved sluk.

Det ble vurdert boret i vegg bak dusj ved trapp, men her er tilstøtende vegger i mur/tegl. Det er inspeksjonsluke på vegg i trapp ca 50 cm under etasjeskille ved bad og i luke er murvegg synlig. Det er ikke noen synlig fukt på kontrollert område, men siden vegg er av tegl/mur er det ikke mulig å forta korrekt kontroll. Fra soverom som vender mot bad i 2 etasje er det plassert skap og innredninger hele veien, som vanskeliggjør hulltagning. Det er trolig murvegger her også, men det er ikke kontrollert.

Fuktmåling på overflater, gir ingen indikasjoner på fukt.

-Plastsluk med vannlås. Bunnmembran synlig klemmt under sluk, men denne typen sluk har ikke synlig klemring og ikke mulig å se om den er klemmt tilstrekkelig hele veien

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
- Ukjent alder og manglende dokumentasjon, gjør at det må forventes at det er begrenset gjenværende brukstid på baderom

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra : Ukjent

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 er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses at kjøkkenet er av ukjent alder og av typen Ikea.

Malt panel på vegger, malt tak og malt tregulv. Kjøkkenet har over og underskap, heltre benkeplate med nedfelt vask og komfyr. Frittstående kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin. Mekanisk ventilator med kullfilter.

- Det påvises noe svakt vanntrykk, men normal avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det er ikke installert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring. Dette var ikke et krav ved oppføring, men anbefales alltid.
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår med høy slitasje

Merknader:

- Kjøkken har kullfilter og ikke rør ut av bygg. Det anbefales å føre rør fra ventilator ut fra bygg, men det er ofte begrensninger i borettslag/sameier som ikke gjør dette mulig. I henhold til forskrift, skal det settes TG2 ved kun omluft på ventilatorer. Det er ikke kjent når kullfilter er byttet. Kullfilter bør byttes
- Blandebatteri på kjøkken er ikke tilstrekkelig festet
- Det er flere skader, merker og slitasje på fronter og benkeplate
- Knirk og slitasje på gulv

Det må forventes at kjøkken og overflater er klare for oppussing/utskifting

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv i begge etasjer viser høydeforskjell på opptil 10 mm på strekker under 2 meter. Avvik anses ikke som unormale etter alder og byggemåte.

GULV:

-Det er delvis høy slitasje på de fleste gulvflater

VEGG/HIMLING:

-Det er delvis høy slitasje på vegger og tak

ANNET:

- Innerdører har skader, merker og sår etter alder og slitasje
- Listverk har skader, merker og sår etter alder og slitasje

Merknader:

-Generell delvis høy slitasje på de fleste overflater. Det må forventes oppussing av leilighet i tiden fremover

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.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type sidehengslet og det registreres datostempling fra 2008. Isolert ytterdører av eldre dato.

-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:

- Det må påregnes normalt vedlikehold og utskifting over tid
- Omrømming rundt vinduer er utført etter eldre prinsipper og avviker fra anbefalte løsninger. Detaljeringen rundt vannbrett og omrømming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

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 : Ukjent
- Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
- Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
- Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
- Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
- Det er WC med innebygget sisterner.
- Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
- Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør, avløp og sluker i plast. Rørskap plassert på bad i 2.etasje. Dette rørskapet er kun til vannrør på dette badet. Røranlegg til vaskerom/wc i 1.etasje er i hovedsak åpent anlegg. 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. Kjøkken har noe svakt vanntrykk.
- Stoppekran plassert i kasse bak servant på vaskerom/wc i 1.etasje
- Rørskap i 2.etasje med drenering mot rom med sluk
- Det er etablert automatisk lekkasjesikring til bereder som står i rom uten sluk
- Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken. Dette var ikke et krav ved oppføring, men anbefales alltid
- Avløpslufting er ikke kjent
- Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger ved oppussing av bad.

Merknader:

- Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes utskiftet ved fornyinger i rom med vanninstallasjoner
- Blandebatteri på kjøkken er ikke tilstrekkelig festet
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av bad

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

- Varmtvannsbereder er fra 2023
- Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
- Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
- Berederen er lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder fra OSO, plassert i bod 1.etasje. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom uten sluk.

Det er montert automatisk lekkasjesikring ved bereder og plastrør fra sikkerhetsventil og til avløp på kjøkken.

Det er fremlagt dokumentasjon på at arbeider ved bytte av bereder er utført av rørlegger

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

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer, naturlig oppdrift på våtrom og mekanisk avtrekk med kullfilter på kjøkken.

Merknader:

-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

-Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondens. På bad i 2.etasje er det oppstått svertesopp i himling grunnet manglende ventilering.

-Kjøkken har kullfilter og ikke rør ut av bygg. Det anbefales å føre rør fra ventilator ut fra bygg, men det er ofte begrensinger i borettslag/sameier som ikke gjør dette mulig. Kullfilter bør skiftes

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 elektriske anlegget ble installert i 1930

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke 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 ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på i bod i 1.etasje og bod i 2.etasje. Anlegget er i hovedsak lagt som åpent anlegg, det er totalt 13 kurser inkludert hovedbryter.

-Selger har ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer arbeider utført på anlegg

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:

- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 11.03.2021

- Det foreligger en rapport som ikke er meldt utbedret, saken er parkert hos DLE Elvia.

Merknader:

- En kurs i sikringsskapet i 2.etasje som ikke er oppført i kursfortegnelse
- Det er brukt skjøteledning fra komfyrkontakt videre til oppvaskmaskin
- Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. 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. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegg er oppgradert etter 1999.
- Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det er ikke etablert rekkverk på bunn av trapp opp til 2 etasje og det er heller ikke håndrekke på ene siden av trappeløp

-Det er søkt om sammenslåing av leiligheter i 1 og 2 etasje. Godkjent i Oslo kommune 06.07.1982

-Det foreligger plantegninger fra søknad om sammenslåing av 1 og 2 etasje, datert 05.05.1982. Tegninger stemmer med dagens bruk av leilighet.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger expeditjonsdokument (datidens ferdigattest) for oppføring av boligblokk, datert 28.08.1936

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 eldre fyringskilde i stue 1.etasje og stue 2.etasje. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på siste kontroll av fyringssted og skorstein.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Vaskerom/wc 1.etasje Overflate vegger og himling

-Merker, sår og slitasje på overflater og utstyr

-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

-Servant har krakelering og sprekker. Servant må forventes å byttes

Rom har høy slitasje og må anses som klart for oppussing.

1.1.2 Vaskerom/wc 1.etasje Overflate gulv

-Gulvbelegg har ikke synlig oppbrett ved dørterskel.

-Gulvbelegg har høy alder og rom anses som klart for oppussing

1.1.3 Vaskerom/wc 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

-Gulvet har høy alder og ved vannbruk ved for eksempel montering av dusj, kan det ikke forventes at belegg og overganger er tett. På vegger er det kun malte flater og ingen tegn til membransystemer

-Det er ikke oppkant på 25mm ved rør som kommer opp av gulv under servant. Ved en lekkasje i rom kan vann renne inn rundt rørgjennomføringer

1.2.1 Bad 2.etasje Overflate vegger og himling

-Svelleskader på innredning. Det må forventes at innredning må skiftes

-Servant har krakeleringer.

-Riss i fug mellom fliser i dusj

-Svertesopp i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

-Misfarging i fuger mellom fliser

-Svertesopp i tak og ved taklister. Dette har ifølge selger vært forsøkt vasket bort, men det er fortsatt antydninger til dette. Svertesopp kommer av dårlig avtrekk fra rom og fuktig miljø.

-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

1.2.2 Bad 2.etasje Overflate gulv

- Svertesopp mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
- Misfarging i fuger mellom fliser

1.2.3 Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

- 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
- Ukjent alder og manglende dokumentasjon, gjør at det må forventes at det er begrenset gjenværende brukstid på baderom

2.1 Kjøkken Kjøkken

- Kjøkken har kullfilter og ikke rør ut av bygg. Det anbefales å føre rør fra ventilator ut fra bygg, men det er ofte begrensninger i borettslag/sameier som ikke gjør dette mulig. I henhold til forskrift, skal det settes TG2 ved kun omluft på ventilatorer. Det er ikke kjent når kullfilter er byttet. Kullfilter bør byttes
- Blandebatteri på kjøkken er ikke tilstrekkelig festet
- Det er flere skader, merker og slitasje på fronter og benkeplate
- Knirk og slitasje på gulv

Det må forventes at kjøkken og overflater er klare for oppussing/utskifting

3.1 Andre rom

- Generell delvis høy slitasje på de fleste overflater. Det må forventes oppussing av leilighet i tiden fremover

4.1 Vinduer og ytterdører

- Det må påregnes normalt vedlikehold og utskifting over tid
- Omramming rundt vinduer er utført etter eldre prinsipper og avviker fra anbefalte løsninger. Detaljeringen rundt vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes utskiftet ved fornyinger i rom med vanninstallasjoner
- Blandebatteri på kjøkken er ikke tilstrekkelig festet
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av bad

6.3 Ventilasjon

- Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
- Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmen, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondens. På bad i 2.etasje er det oppstått svertesopp i himling grunnet manglende ventilering.
- Kjøkken har kullfilter og ikke rør ut av bygg. Det anbefales å føre rør fra ventilator ut fra bygg, men det er ofte begrensninger i borettslag/sameier som ikke gjør dette mulig. Kullfilter bør skiftes

Takstmannens vurdering ved TG3: