

Andelsleilighet
Colletts gate 60F
0456 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kjetil Granberg

Dato: 20/01/2026

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 gjennomsnittlige 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

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:219, Bnr: 227
Hjemmelshaver:	Daniel Mo Houshmand
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	26
Byggeår:	1929
Tomt:	Felles tomt 3.337 m ²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Daniel Mo Houshmand
Befaringsdato:	14.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Felles tomt med store gressarealer, beplantning, grusvei, enkelte leke apparater for barn, felles sykkelstativ og felles sittegrupper

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetskompleks på 3 etasjer med kjeller og loft. Betongkonstruksjon med etasjeskiller av treverk. Saltakkkonstruksjon og 2-lags vinduer

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet midtplassert i 3. etasje. Selger har pusset opp deler av leilighet for egeninnsats og det er derfor noe mangler på dokumentasjon. Det er revet deler av betongvegg uten søknad. Det er større slitasjer på gulv og det må forventes rehabilitering av bad og deler av kjøkken. Leiligheten var overfylt og uryddig på befaringsdagen. Det har ikke vært mulig å vurdere gulv og kjøkken tilstrekkelig.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Vedovn
- Gulvvarme bad
- Panelovn

BODER:

- 2 boder i kjeller på 9 kvm og 2.9 kvm
- Loftsbod er 5.7 kvm. Grunnet lav takhøyde på bod er godkjent bruksareal lavere enn gulvareal

Selger opplyser at det medfølger 2 boder i kjeller og en bod på loftet. Disse er tydelig merket 3M for 3. etg midtre.

PARKERING:

- Parkering etter bestemmelser for gateparkering

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

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

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. Fravær av egenerklæring innebærer økt usikkerhet, da vesentlige forhold knyttet til eiendommens bruk, vedlikeholdshistorikk eller tidligere hendelser kan være ukjent for både takstmann og kjøper.

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

3.ETG

Vegger: Slettmalte vegger, flislagt bad, dekt med microfiber sement

Tak: Slett malt

Gulv: Laminatgulv. Flislagt bad dekt med microfiber

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om følgende

- Selger rivde ca 0.9 meter av vegg mellom stue og kjøkken. Blendet igjen eksisterende dør fra entré til kjøkken. Kjøkken er delt og det er etablert nytt soverom. Utført i 2018. Det er ikke søkt om tillatelse for tiltak
- Nytt kjøkken i 2018. Det foreligger ingen dokumentasjon/samsvarserklæring på endring av vanninstallasjon eller arbeider på det elektriske anlegget
- Nytt gulv i 2019

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader den 01.01.2026 er 4 155 kr pr måned

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne 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 måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3.Etasje	58			
Bod i kjeller og loft		18		
SUM BYGNING	58	18		
SUM BRA	76			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Stue, kjøkken, 2 soverom, bad og entré

BRA-e:

2 boder i kjeller og en bod på loft

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Takhøyden i 3.etasje er ca 2.74
- Takhøyde på bad er ca 2.62

MÅLING:

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

- Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger
- Grunnet lav takhøyde i bod på loft er kun deler av boden godkjent som bruksareal. Areal måles fra 1.9 meter pluss 0.6 meter inn i rommet

ANNET:

- Bod på loft var delvis utilgjengelig grunnet oppbevaring, det tas derfor forbehold om at mindre avvik på bruksarealet kan forekomme
- Leiligheten var svært uryddig på befaringsdagen, det tas derfor forbehold om at mindre avvik på bruksarealet kan forekomme

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

Det gjøres oppmerksom på at det kun er 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 var møblert og svært uryddig på befaringsdagen. Dette medfører vanskeligheter med oppmåling av areal, vurdering av overflater, det elektriske anlegget, kjøkkenflater og benk. Mangler, avvik og slitasje kan forekomme utover det som er observert på befaringsdagen. Selger var til stede under besiktelsen. Egenerklæring fra selger er ikke levert i forbindelse med takstopdraget. Manglende eller ubesvart egenerklæring kan innebære at enkelte forhold ikke er kjent eller beskrevet i rapporten. Rapportens vurderinger er derfor i hovedsak basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon på befaringstidspunktet.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Daniel Mo Houshmand

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

20/01/2026

Kjetil Granberg

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

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

Eldre bad av ukjent alder

Selger opplyser om at det er fliser på vegger og slettmalt himling. Badet har servant, speil, hyller og skap. Gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusj. Mekanisk avtrekk i vegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Det er ikke mulig å vurdere tilstand på fliser da selger har belagt vegger med microfibersement

Merknader:

-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 mangler forsegling på vegg ved wc mellom gjennomføringer til vanninstallasjoner. For et komplett vanntett system skal alle gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling/tetning vil veggkonstruksjon være sårbare ved evt. lekkasje fra rør eller fuktpåkjenninger. På bakgrunn av dette kan det være skjulte skader

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

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

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

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

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Selger opplyser om at det er flislagt gulv med gulvvarme. Sluk i dusj. Selger har montert ukjent materiale over fliser. Det skal være påført microsement i øverste sjikt. Overflate på gulvmaterialet er perforert flere steder i formasjon/mønster. Materialet virker ikke å være egnet for bruk i våtrom eller på gulv i nåværende tilstand. Selger klarer ikke å gjøre rede for hva slags materiale som er brukt.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

Fallforhold vurderes etter forskrift fra 87, som vurderes å være nærmest oppføringstidspunktet for badet. Det måles ledefall til sluk fra tilgjengelige områder. Det er ikke mulig å kontrollere underliggende fliser for bom, riss eller sprekker. Det må forventes at det kan være avvik på fallforhold og på gulv som ikke er mulig å avdekke pga type oppbygging. Eventuell bytte av gulv må forventes

Merknader:

-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25 mm over ferdig gulv og terskel. Dette innebærer økt risiko for fuktskader dersom lekkasje oppstår, da vann kan trenge ned i konstruksjonen uten tilstrekkelig oppkant

-Valgt materiale på gulv anses ikke som tilstrekkelig for gulv på våtrom Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av at det ikke er mulig å fastslå tilstand på gulvflis under benyttet materiale. Materialet som er benyttet fungerer ikke som membran. Det må forventes at bad i sin helhet må rehabiliteres. Prisestimat er beregnet for rehabilitering av bad i sin helhet

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra :Ukjent

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjikt 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 ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon, gang 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, mansjett ikke påvist klemmt under klemring

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 da bad ble bygd, men manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen
- 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 klemmt under klemringen
- Innfesting til gulvmontert toalett kan ha perforert membran. Dette innebærer økt risiko for fuktskader dersom lekkasje oppstår, da vann kan trenge ned i konstruksjonen
- Det må forventes at bad er klart for oppussing, og det kan være skjulte skader som ikke er mulig å avdekke før riving
- 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

2. Kjøkken**TG 3** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra :Ukjent

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

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

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

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2018 og type er IKEA

Slettmalte vegger og himling. Laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Det er belegg på vegg over kjøkkenbenk med forsegling for sikring mot vannsøl. Selger har påført microsement på kjøkkenbenk

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Grunnet uryddige forhold på kjøkkenbenk og gulv er det ikke mulig foreta en tilstrekkelig vurdering av nevnte bygningsdeler. Sår og skader og avvik som ikke er mulig å avdekke på befaringsdagen må forventes

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
- Tegn til forhøyning ved enkelte skjøter under vaskeskap som kan ha svullet litt etter vasking eller vannsøl. Det er montert automatisk lekkasjesikring men føler er montert i benkskap. Lekkasje langs vegg og på gulv vil ikke detekteres og vann kan trenge inn i gulv. Tilstand på/under gulv bak sokkel kan ikke bekreftes
- Det mangler endetetting på varerør under armatur/skap og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes videre ut på våtrom
- Kjøkken vurderes til TG-3 på bakgrunn av påvist fuktskade ved gulv som ikke er mulig å kontrollere, samt hvordan kjøkken innredning og benkeplate fremstår på befaringsdagen. Prisestimat er vurdert å dekke ny benkeplate samt demontering for kontroll av gulv under kjøkkenbenk, Samt nytt laminatgulv. Det må tas forbehold om at kostnaden vil øke om det påvises fuktskader i bjelkelag

3. Andre Rom**TG 2** 3.1 Andre rom**PLANAVVIK:**

-Planavvik målt med laser på gulv i 3.etg viser høydeforskjell på opptil 5 mm på strekker under 2 meter og opptil 10 mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Målte avvik er utenfor toleranse, men anses ikke som unormale ut fra bygningens alder.

GULV:

-Større slitasje enkelte steder iht alder og bruk. Gulv er ikke kontrollert fullt ut grunnet manglende tilkomst som følge av svært uryddige rom

VEGG/HIMLING:

-Større slitasje iht alder og bruk. Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

Merknader:

- Det registreres større slitasje på gulv. Enkelte vegger med større mengder hull etter innfestninger. Grunnet svært uryddig leilighet på befaringsdagen er ikke alle flater vurdert som følge av utilgjengelighet
- Gulvfliser på gang ligger på mykere underlag enn anbefalt. Disse er ikke fuget. Fug og fliser vil sprekke opp når de er montert på for mykt underlag. Utskifting av gulv må forventes.

4. Vinduer og ytterdører**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type sidehengslet med lufteventiler i toppen. Vinduer av noe nyere dato, men det registreres ingen datostempling. Isolert ytterdør av ukjent merke og alder

Ytterdør er malt og ikke mulig å se om døren er av brannsikret

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen

-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 er benyttet skifer som vannbrett. Det er ikke benyttet belag med oppbrett til vindu. Detaljering gjeldende 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. Det kan ikke utelukkes at vann kan ha trengt inn i konstruksjonen
- Tetningsliser i dør er malt og er derfor nokså harde og slitte med begrenset funksjon. For å unngå eventuelle varmetap bør tetningslister skiftes ut med nye
- Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilerings, som gir kondensdannelser på innside av glass. Kondens vil ofte danne seg nederst mot vinduskarm og kan gi fuktskader på trekarm over tid. God ventilasjon og regelmessig utlufting kan hjelpe på denne type kondensdannelser

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
Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg fra byggeår, bestående av kobber, plastrør, avløp og sluker 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 plassert på bad. Ikke funksjonstestet da mangel på renhold/vedlikehold og alder medfører usikkerhet om kranen kan åpnes etter stenging
- Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken

Merknader:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av kjøkken og endring av vanninstallasjon. Det mangler også dokumentasjon på utskifting av bereder. Ved arbeider på vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende.
- Dels korrosjonsdannelser på kobberrør til bereder. Større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer
- Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

110 liter varmtvannsbereder fra 2019, plassert på bad. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

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 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk på bad.

- Avtrekk på våtrom indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

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. Vurderes i pkt 2.1
- Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarm, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondensdannelser på innside av glass. Kondens vil ofte danne seg nederst mot vinduskarm og kan gi fuktskader på trekarm over tid. God ventilasjon og regelmessig utlufting kan hjelpe på denne type kondensdannelser. Vurderes i pkt 4

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 2009

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i :Ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i :Ukjent

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 antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på entré. Anlegget er åpent, det er totalt 17 kurser inkludert hovedsikring.

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 i 2009

-Det ble ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Dette gjelder montering av taklys og installering av el-kontakter til kjøkken og soverom. 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

-Røykvarsler er sentralt tilkoblet. Denne hanger løst i taket med synlige ledninger

-Det er mye bruk av skjøteledninger. Grunnet uryddige forhold er det ikke mulig å foreta en vurdering av det elektriske anlegget. Flere avvik/mangler kan forekomme

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

Vær oppmerksom på:

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

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er ikke fremlagt plantegninger for leilighet. Dagens utforming av leilighet stemmer ikke overens med tidligere utarbeidet planskisse for salg. Selger opplyser at han har rivd ca 0.9 meter av vegg, fra gulv til himling, mellom stue og kjøkken. Blendet igjen eksisterende dør fra entré til kjøkken. Kjøkken er delt og det er etablert nytt soverom. Utført i 2018. Det er ikke søkt om tillatelse for tiltak. Endring av bærevegger er søknadspliktig og det må forventes at det vil påløpe kostander til både søknad, prosjektering, samt fysiske utbedringer, evt tilbakeføring

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ekspedisjons-dokument for våningshus datert den 05.04.1927. Dette anses som datidens bruks/ferdigattest for boligen. 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 fremlagt dokumentasjon på sist utførte kontroll. Det kan ikke utelukkes mangler eller avvik på ildsted

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 mangler forsegling på vegg ved wc mellom gjennomføringer til vanninstallasjoner. For et komplett vanntett system skal alle gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling/tetning vil veggkonstruksjon være sårbare ved evt. lekkasje fra rør eller fuktpåkjenninger. På bakgrunn av dette kan det være skjulte skader
- 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
- Innfesting til gulvmontert toalett kan ha perforert membran. Dette innebærer økt risiko for fuktskader dersom lekkasje oppstår, da vann kan trenge ned i konstruksjonen
- Det må forventes at bad er klart for oppussing, og det kan være skjulte skader som ikke er mulig å avdekke før riving
- 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

3.1 Andre rom

- Det registreres større slitasje på gulv. Enkelte vegger med større mengder hull etter innfestninger. Grunnet svært uryddig leilighet på befaringsdagen er ikke alle flater vurdert som følge av utilgjengelighet
- Gulvfliser på gang ligger på mykere underlag enn anbefalt. Disse er ikke fuget. Fug og fliser vil sprekke opp når de er montert på for mykt underlag. Utskifting av gulv må forventes.

4.1 Vinduer og ytterdører

-Det er benyttet skifer som vannbrett. Det er ikke benyttet belag med oppbrett til vindu. Detaljering gjeldende 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. Det kan ikke utelukkes at vann kan ha trengt inn i konstruksjonen

-Tettingsliser i dytterdør er malt og er derfor nokså harde og slitte med begrenset funksjon. For å unngå eventuelle varmetap bør tetningslister skiftes ut med nye

-Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarm, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondensdannelser på innside av glass. Kondens vil ofte danne seg nederst mot vinduskarm og kan gi fuktskader på trekarm over tid. God ventilasjon og regelmessig utlufting kan hjelpe på denne type kondensdannelser

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av kjøkken og endring av vanninstallasjon. Det mangler også dokumentasjon på utskifting av bereder. Ved arbeider på vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende.

-Dels korrosjonsdannelser på kobberrør til bereder. Større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer

-Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Valgt materiale på gulv anses ikke som tilstrekkelig for gulv på våtrom Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av at det ikke er mulig å fastslå tilstand på gulvflis under benyttet materiale. Materialet som er benyttet fungerer ikke som membran. Det må forventes at bad i sin helhet må rehabiliteres. Prisestimat er beregnet for rehabilitering av bad i sin helhet

Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

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

-Tegn til forhøyning ved enkelte skjøter under vaskeskap som kan ha svellet litt etter vasking eller vannsøl. Det er montert automatisk lekkasjesikring men føler er montert i benkskap. Lekkasje langs vegg og på gulv vil ikke detekteres og vann kan trenge inn i gulv. Tilstand på/under gulv bak sokkel kan ikke bekreftes

-Det mangler endetetting på varerør under armatur/skap og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes videre ut på våtrom

-Kjøkken vurderes til TG-3 på bakgrunn av påvist fuktskade ved gulv som ikke er mulig å kontrollere, samt hvordan kjøkken innredning og benkeplate fremstår på befaringsdagen. Prisestimat er vurdert å dekke ny benkeplate samt demontering for kontroll av gulv under kjøkkenbenk, Samt nytt laminatgulv. Det må tas forbehold om at kostnaden vil øke om det påvises fuktskader i bjelkelag

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.