

# TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

**Selveierleilighet**

ADRESSE

Strømsveien 27B  
0658 OSLO

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Rønning Eiendomstaksering AS  
Pål Andreas Rønning

Heggelibakken 4 375  
OSLO

paal@taksthuset.no  
99511869

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG0</b>  | <p>Tilstandsgrad 0: Ingen avvik</p> <p>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TG1</b>  | <p>Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik</p> <p>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.</p>                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>TG2</b>  | <p>Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik</p> <p>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader</p> |
| <b>TG3</b>  | <p>Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik</p> <p>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd</p>                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>TGIU</b> | <p>Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.</li> </ul>                                                             |

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

## RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapport sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### BYGNINGSDELER MED TG3:

TG-3

#### ETASJESKILLE

Totalvurdering:

TG-3 er satt med tanke på nevnte oppgitte skjevheter i gulv i ett soverom, stue og åpent kjøkken. TG-2 er satt med tanke på nevnte oppgitte skjevheter i gulv i to soverom. Underliggende estimert utbedringskostnad er beregnet for TG-3 forhold. Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller har umiddelbare behov for tiltak.

Utbedringskostnader:

50 000 - 150 000

### BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

#### VINDUER/DØRER

Totalvurdering:

TG-2 er satt med tanke på at dør mot fellesgang/vindfang er preget av aldring og bruksslitasje samt funksjonsfeil ved at vindu i kjøkken kun er mulig å åpne med svært liten åpningsgrad da nabobygg er oppført tett inn mot vindu og at vinduet er blendet for dagslys. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å montere brannklassifisert dør mot fellesgang/vindfang.

#### ÅPENT KJØKKEN

Totalvurdering:

Åpent kjøkken: Eldre, malte, profilerte fronter fra Sentrum kjøkken med heltre eik benkeplate (2023). Rustfritt benkebeslag med integrert oppvaskkum og utslagsvask samt ettgrep kjøkkenbatteri. Fliser over del av benk. Eldre frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Komfyrvakt er ikke montert. Kjøkkenet ble oppført nytt i 1999. TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekke dannelser i veggfliser over benk, bunnplate i benkeskap under oppvaskkum er vesentlig preget av svelling og strukturendring på grunn av tidligere fuktforhold, at kjøkkeninnredning er generelt (bortsett fra heltre benkeplate fra 2023) preget av aldring og bruksslitasje og at ventilatoren er montert ca 47 cm over platetopp, noe som er under anbefalt høyde med tanke på brann sikkerhet.

Anbefalte tiltak:

Full utskiftning av kjøkkeninnredningen må påregnes i nær fremtid.

#### INNVEDIG TRAPP

Totalvurdering:

Innvendig trapp av type: Tretrapp fra 1941 med malte trappevanger, belegg er montert på inntrinn med eldre metall trappeneser, malte opptrinn av trevirke. Håndløper av rundstokk er montert på begge sider av trappeløp i ettertid av undertegnedes befaring og er derfor ikke besiktiget. Bredde på trapp er målt til ca 90 cm mellom innside av trappevanger. Inntrinn målt i rett trappeløp er ca 25 cm og ca 19 cm høyde på opptrinn. Trappen er preget av aldring og stedvis bruksslitasje. TG-2 er satt med tanke på at høyde lokalt på ett mindre område i trappeløp ble målt til ca 1,74 m som ikke tilfredstiller byggeforskriftenes krav (minimum 2,0 m) til høyde i trappeløp mellom etasjeplan. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## ELEKTRISK

### Totalvurdering:

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad, fra 1999. Varmekabler er utbedret av M-Tek i 2023 etter undertegnede befaring. Ny termostat til varmekabler er montert i 2023. Sikringsskapet er plassert i hovedtavle i fellesgang/vindfang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten, alder på elektriske anlegget i sikringsskapet og forøvrig i leiligheten som i vesentlig grad er fra 1999 og at store deler av det elektriske anlegget i leiligheten ikke er jordet.

### Anbefalte tiltak:

Undertegnede har ikke elektro kompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

## VARMTVANNSBEREDER

### Totalvurdering:

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er mellom 20-25 år. TG-3 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning og at berederen er plassert i tørt rom, og ikke er lekkasjesikret med automatisk vannstopventil.

### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å montere ny varmtvannsbereder og Aquastop på kaldtvannsinntak til varmtvannsbereder.

## VENTILASJON

### Totalvurdering:

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

### Anbefalte tiltak:

Det anbefales bedre ventiler og luftutveksling i leiligheten.

## BAD/WC

### Totalvurdering overflater:

TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under gulvfliser i badet.

### Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på at slukløsning og tettesjikt/membran fra 1999 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det ble ikke registrert avvik.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Rehabilitering av bad med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt må påregnes ilt. nær fremtid med tanke på alder og levetidsbetraktning. Det anbefales frem til rehabiliteringstidspunkt å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

## GULV

### Totalvurdering:

TG-2 er satt med tanke på at laminatgulv er stedvis vesentlig preget av bruksslitasje.

### Anbefalte tiltak:

Utskifting av laminatgulv.

## INNERDØRER

### Totalvurdering:

Enkelte dører mangler nøkkelbeslag. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at enkelte dører er vanskelige/trege å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.



## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

**DET ER AVDEKT FORHOLD SOM TYDER PÅ AT BOENHET IKKE ER DELT OPP I BRANNCCELLER ETTER KRAVENE I TEKNISK FORSKRIFT**

*Rørgjennomføring på sprinkleranlegget i vegg mellom brannceller som f.eks mellom fellesgang/vindfang og entre i 1.etasje er ikke utført i henhold til brannforskrifter hva gjelder tetting å fare for enkel brannspredning. Forholdet anbefales utbedret i regi av sameiet.*

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, radon, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integreert.

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### TAKSTRAPPORTEN

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/651684d76c2327776ba21e33>

### 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.

### HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## EGNE PREMISSE

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

|                                                                                              |                                    |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Oppdrag opprettet:</b> 29.09.2023                                                         | <b>Befaringsdato:</b> 27.09.2023   | <b>Rapportdato:</b> 13.10.2023 |
| <b>Bestiller/rekvirent av rapport:</b> Aktiv Eiendomsmegling ved Marita Friis Stensland      |                                    |                                |
| <b>HJEMMELSHAVERE</b>                                                                        |                                    |                                |
| <b>Navn:</b> Rune Leif Aschim                                                                | <b>Tilstede ved inspeksjon:</b> Ja |                                |
| <b>Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen:</b> Ja                      |                                    |                                |
| <b>Kommentarer</b><br>Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer. |                                    |                                |

|                                    |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| Navn: Pål Andreas Rønning          | Firma: Rønning Eiendomstaksering AS |
| Adresse: Heggelibakken 4, 375 OSLO |                                     |
| Telefon: 99511869                  | E-post: paal@taksthuset.no          |
| Dato: 13.10.2023                   | Sted: OSLO                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                           |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Adresse: Strømsveien 27B, 0658 OSLO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                           |                   |
| Gårdsnummer: 232                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Bruksnummer: 284                                                                          | Seksjonsnummer: 3 |
| Leilighetsnummer:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Andelsnummer:                                                                             |                   |
| Kommunenummer: 0301                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Festenummer:                                                                              |                   |
| Boligtype: Selveierleilighet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Byggeår: 1941<br><br>Tremannsboligen er ombygget fra næring/bolig til boligformål i 1999. |                   |
| <b>Generell beskrivelse av boligen</b><br>Leiligheten er preget av en enkel og utidsmessig standard samt bruksslitasje.<br><br>Tremannsbolig i to etasjer beliggende til offentlig vei, men aktuell del (s.nr 3) er tilbaketrukket, beliggende mot gårdstun. Adkomst til leiligheten via treport fra Ingeborgs gate, felles gårdstun som deles med Strømsveien 25A, 25B og 27A og fellesgang/vindfang. Kommunalt vann og avløp.<br>Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.<br><br>Tremannsbolig oppført med støpt såle. Det er antatt ikke oppført grunnmur under terrengnivå eller kjellerplan. Aktuell del av bygget er oppført med bindingsverk med utvendig malt stående trepanel. Etasjeskillere av trebjelkelag. En yttervegg mot nordøst er i sin helhet utvendig etterisolert i 2013 i henhold til eier. Forøvrig tidsriktig isolasjon fra antatt byggeår. Boligens totale takkonstruksjon består av dels Pulttakkonstruksjon i tre tekket med malte stål takplater (over aktuell del) samt dels Saltakkonstruksjon i tre tekket med takstein. Det er montert snøfangere på del av Pulttak. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Pulttakkonstruksjon over aktuell del er rehabilitert/omtekket i 1999 samt at tak over to soverom er ombygget/hevet i ca 2007, i henhold til eier. Utvendig trepanel og øvrig trevirke er sist malt i 1999 i henhold til eier. Utvendig trevirke har behov for oppgraderinger i form av maling og lokale utbedringer av stedvis noe sprekkdannelser. Sorte metall takrenner og nedløpsrør fra antatt ca dels 1999 og dels 2007. Enkelte nedløpsrør er lokalt preget av noe frostsprengning i vertikale skjøter. Det anbefales å kontrollere takrenner/nedløpsrør regelmessig for eventuelle oppståtte lekkasjer.<br>Eiendommen er seksjonert i 2021 med totalt 3 seksjoner. |                                                                                           |                   |

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

|                                                                                                                                                                                                                                                                      |                        |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| <b>2.ETASJE</b>                                                                                                                                                                                                                                                      |                        |                                |
| <b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b><br>65                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Primærrom</b><br>65 | <b>SekundærRom</b><br>0        |
| <b>Beskrivelse primærrom</b><br>Trappegang, bad/wc, åpent kjøkken, stue, gang, 3 soverom.                                                                                                                                                                            |                        | <b>Beskrivelse sekundærrom</b> |
| <b>1.ETASJE</b>                                                                                                                                                                                                                                                      |                        |                                |
| <b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b><br>3                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Primærrom</b><br>3  | <b>SekundærRom</b><br>0        |
| <b>Beskrivelse primærrom</b><br>Entre med trapp.                                                                                                                                                                                                                     |                        | <b>Beskrivelse sekundærrom</b> |
| <b>TOTALT</b>                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |                                |
| <b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b><br>68                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Primærrom</b><br>68 | <b>SekundærRom</b><br>0        |
| <b>Beskrivelse av areal</b><br>Gulvareal i 2.etasje er målt til ca 67,7 m2. Det bortfaller ca 2,8 m2 av gulvarealet i henhold til NS3940 skråtaksbestemmelser ved måling av innvendig bruksareal (BRA).<br>Det følger ingen boder utenfor boenheten med leiligheten. |                        |                                |

Finnes ikke/ikke relevant

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

**Type**

Koblede vinduer med 2+1 lags glass og tresprosser i ytre sjikt, fra 1998.

Koblede vinduer med 1+1 lags glass og tresprosser i ytre sjikt, fra 1998.

Vinduene er malt i 2023 etter undertegnede befaring og utførelse er derfor ikke besiktiget.

Vindu i kjøkken er kun mulig å åpne med svært liten åpningsgrad da nabobygg er oppført tett inn mot vindu. Vinduet er blendet for dagslys.

Det er montert luftespalte i vindusrammer i koblede vinduer med 1+1 lags glass.

Dør mot fellesgang/vindfang er ikke brannklassifisert, fra 1998. Døren er preget av aldring og bruksslitasje.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja**

**Kommentarer**

Dører og vinduer er skiftet, fra ombygningsår.

**Punkterte glass** Nei

**Totalvurdering**

TG-2 er satt med tanke på at dør mot fellesgang/vindfang er preget av aldring og bruksslitasje samt funksjonsfeil ved at vindu i kjøkken kun er mulig å åpne med svært liten åpningsgrad da nabobygg er oppført tett inn mot vindu og at vinduet er blendet for dagslys. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Det anbefales å montere brannklassifisert dør mot fellesgang/vindfang.

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

**Type** Tre/bjelkelag

**Kommentarer**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

**Skjevheter/svanker/kuler/svikt** Ja

**Kommentarer**

Ved enkel laser nivellering av gulv for kontroll av skjevheter ble det i:

Ett soverom (stort), målt ca 4,5 cm høydeforskjell over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Åpent kjøkken, målt ca 3,1 cm høydeforskjell over en lokal lengde på ca 1,2 m.

Stue, målt ca 2,3 cm høydeforskjell over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Ett overom, målt ca 2,0 cm høydeforskjell over en lokal lengde på ca 1,7 m.

Ett overom, målt ca 1,9 cm høydeforskjell over en lokal lengde på ca 2,0 m.

**Totalvurdering**

TG-3 er satt med tanke på nevnte oppgitte skjevheter i gulv i ett soverom, stue og åpent kjøkken.

TG-2 er satt med tanke på nevnte oppgitte skjevheter i gulv i to soverom.

Underliggende estimert utbedringskostnad er beregnet for TG-3 forhold.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller har umiddelbare behov for tiltak.

**Utbedringskostnader** 50 000 - 150 000

**10****ILDSTED**

Finnes ikke/ikke relevant

**11****ÅPENT KJØKKEN****TG-2**

*Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.*

**Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin** Ja

**Kommentarer**

Bunnplate i benkeskap under oppvaskkum er vesentlig preget av svelling og strukturendring på grunn av tidligere fuktforhold.

**Fungerer avtrekk over stekesonen ?** Ja

**Vurdering og beskrivelse**

Eldre ventilator over komfyr, fra ca 1999. Avtrekk fra ventilatoren er antatt ført over tak.

Det ble registrert tilfredstillende sug i ventilatoren.

Ventilatoren er montert ca 47 cm over platetopp, noe som er under anbefalt høyde med tanke på brannsikkerhet.

**Totalvurdering av kjøkken**

Åpent kjøkken:

Eldre, malte, profilerte fronter fra Sentrum kjøkken med heltre eik benkeplate (2023). Rustfritt benkebeslag med integrert oppvaskkum og utslagsvask samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser over del av benk.

Eldre frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkenet ble oppført nytt i 1999.

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekkdannelse i veggfliser over benk, bunnplate i benkeskap under oppvaskkum er vesentlig preget av svelling og strukturendring på grunn av tidligere fuktforhold, at kjøkkeninnredning er generelt (bortsett fra heltre benkeplate fra 2023) preget av aldring og bruksslitasje og at ventilatoren er montert ca 47 cm over platetopp, noe som er under anbefalt høyde med tanke på brannsikkerhet.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Full utskiftning av kjøkkeninnredningen må påregnes i nær fremtid.

**12****LOVLIGHET**

*Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.*

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

#### Kommentarer

Ferdigattest - Strømsveien 27B. Fasadeendring, datert 18.12.2015.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Ja

#### Kommentarer

Rørgjennomføring på sprinkleranlegget i vegg mellom brannceller som f.eks mellom fellesgang/vindfang og entre i 1.etasje er ikke utført i henhold til brannforskrifter hva gjelder tetting å fare for enkel brannspredning. Forholdet anbefales utbedret i regi av sameiet.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Er det etablert brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja

#### Kommentarer

Brannslukningsapparat, fra januar 2020.

3 røykvarslere i leiligheten fra 2023.

Sprinkleranlegg i leiligheten, fellesareal og i øvrige leiligheter. Sprinkleranlegget ble etablert i 1999.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

13

## INNSENDIG TRAPP

TG-2

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp imot referansenivå 90cm.

#### Totalvurdering

Innvendig trapp av type: Tretrapp fra 1941 med malte trappevanger, belegg er montert på inntrinn med eldre metall trappeneser, malte opptrinn av trevirke. Håndløper av rundstokk er montert på begge sider av trappeløp i ettertid av undertegnede befaring og er derfor ikke besiktiget.

Bredde på trapp er målt til ca 90 cm mellom innside av trappevanger. Inntrinn målt i rett trappeløp er ca 25 cm og ca 19 cm høyde på opptrinn.

Trappen er preget av aldring og stedvis bruksslitasje.

TG-2 er satt med tanke på at høyde lokalt på ett mindre område i trappeløp ble målt til ca 1,74 m som ikke tilfredstiller byggeforskriftenes krav (minimum 2,0 m) til høyde i trappeløp mellom etasjeplan. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

14

## AVLØPSRØR

TG-1

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja**

**Kommentarer**

Innvendige avløpsrør i leiligheten er montert nye i forbindelse med oppføring av kjøkken og badet i 1999.  
Felles plast avløpsopplegg fra 1999.  
Felles plast bunnledning for avløp mellom kommunal avløpsledning i Ingeborgs gate og avløpsopplegg i bygget er montert ny i ca 1998.

**Type** Plast

**Er avløpssystemet luftet over tak? Ukjent**

**Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja**

**Er stakeluke tilgjengelig? Nei**

**Kommentarer**

Det er ikke påvist noen stakeluke i leiligheten.

**Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja**

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei**

**15**

**ELEKTRISK**

**TG-2**

*For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.*

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja**

**Kommentarer**

Det elektriske anlegget i sikringsskapet og forøvrig i leiligheten er i vesentlig grad fra 1998. Store deler av det elektriske anlegget i leiligheten er ikke jordnet.

**Foreligger det samsvarserklæring? Nei**

**Kommentarer**

Det ble ikke fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten.

**Type sikringer** Automatsikring

**Type anlegg** Åpent

**Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei**

**Kommentarer**

Ingen dokumentasjon fremvist.

**Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja**

**Kommentarer**

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

**Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei**

**Er kabler tilstrekkelig festet? Ja**

**Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei**

**Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei**

**Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei**

### Totalvurdering av elektrisk anlegg

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad, fra 1999. Varmekabler er utbedret av M-Tek i 2023 etter undertegnades befaring. Ny termostat til varmekabler er montert i 2023.

Sikringsskapet er plassert i hovedtavle i fellesgang/vindfang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten, alder på elektriske anlegget i sikringsskapet og forøvrig i leiligheten som i vesentlig grad er fra 1999 og at store deler av det elektriske anlegget i leiligheten ikke er jodet.

### Tiltak Ja

#### Kommentarer

Undertegnede har ikke elektro kompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

16

## VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

17

## VANNLEDNINGER

TG-1

Her vurderes: Innvendige vannledninger

### Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

#### Kommentarer

Innvendige vannrør i leiligheten er montert nye i forbindelse med oppføring av kjøkken og bad i 1999.

### Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

### Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

#### Kommentarer

Kaldtvann hovedstoppekran til bad og kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken.

### Er stoppekran funksjonstestet? Ja

#### Kommentarer

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

### Type Kobberrør

#### Kommentarer

Det er montert synlige malte kobberrør på vegg til tappesteder i bad og kobberrør i benkeskap i kjøkken.

### Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Nei

### Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

18

## VARMESENTRAL

Finnes ikke/ikke relevant

Her vurderes: Varmtvannsbereder

**Plassering og fundament** Separat varmtvannsbereder montert i benkeskap i kjøkken.

**Årstall** 1993

**Størrelse** Ca 80 liter.

**Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon?** Ja

**Er berederen plassert i rom med sluk?** Nei

**Er berederen lekkasjesikret?** Nei

**Kommentarer**

Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

**Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?** Nei

**Er berederen over 20 år?** Ja

**Kommentarer**

Berederen er 30 år.

**Totalvurdering**

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er mellom 20-25 år.

TG-3 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning og at berederen er plassert i tørt rom, og ikke er lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Det anbefales å montere ny varmtvannsbereder og Aquastop på kaldtvannsinntak til varmvannsbereder.

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

**Type ventilering** Naturlig ventilasjon

**Kommentarer**

Elektrisk avtrekksvifte i bad. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksvifte. Det er etablert tilluftsventiler i yttervegger i kjøkken, stue og ett soverom. Det er montert luftespalter i koblede vindusrammer med 1+1 lags glass.

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?** Ja

**Kommentarer**

Innsatt elektrisk avtrekksvifte i bad i 2023 og nye lufteventiler montert mot vegg i 2023.

**Totalvurdering**

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Det anbefales bedre ventilering og luftutveksling i leiligheten.

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

**TG-2 OVERFLATER**

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja****Kommentarer**

Badet ble oppført nytt i 1999 med blant annet nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

**Beskrivelse av overflate**

Fliser på gulv og vegger.

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Klosett. Termostat dusjbatteri med to dusjhoder og dusjforheng. Opplegg vaskemaskin.

Servant, servantbatteri og servantskap er montert nytt i 2023, etter undertegnede befaring og er derfor ikke besiktiget.

**Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja****Kommentarer**

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er 1,2 cm. Baderomsgulv utenfor dusjsone er tilnærmet i vater. Fall på baderomsgulv mot gulvsluk ansees som tilfredstillende.

Terskelhøyde på baderomsside er ca 2,0 cm over gulvnivå.

**Ledes lekkasjevann til sluk? Ja****Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei****Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei****Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja****Kommentarer**

Stedvis bompuss under gulvfliser i badet.

**Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei****Totalvurdering av overflater**

TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under gulvfliser i badet.

**TG-2 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK**

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

**Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja**

**Type sluk** Plast

**Kommentarer**

Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

**Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Nei**

**Kommentarer**

Klemring er synlig for kontroll. Tettesjikt/membran er ikke synlig.

**Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei**

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja**

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at slukløsning og tettesjikt/membran fra 1999 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det ble ikke registrert avvik.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja**

**Kommentarer**

Rehabilitering av bad med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt må påregnes ilt. nær fremtid med tanke på alder og levetidsbetraktning. Det anbefales frem til rehabiliteringstidspunkt å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

**TG-1**

**SANITÆR OG VENTILASJON**

*Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.*

**Er våtrommet ventilert? Ja**

**Kommentarer**

Rommet har naturlig ventilering med elektrisk avtrekksvifte montert i front av avtrekkskanal.

**Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja**

**Kommentarer**

Avtrekk er testet med papir og det registreres tilfredstillende sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i bad.

**Er det skader på utstyr og innredning? Nei**

**Er det vegghengt toalett? Nei**

**Totalvurdering av sanitær og ventilasjon**

Sanitærutstyr fremstår som normalt godt vedlikeholdt i henhold til alder.

**TG-1**

**FUKTMÅLING**

*Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.*

**Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja**

**Vurdering og beskrivelse**

Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

**Er det foretatt hulltaking? Nei**

**Vurdering og beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

**DOKUMENTASJON**

*Her beskrives fremlagt dokumentasjon.*

**Dokumentasjon** Nei

**Kommentarer**

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet.

**22**

**GULV**

**TG-2**

**Beskriv**

Fliser i bad og entre med trapp, forøvrig laminat.

**Totalvurdering**

TG-2 er satt med tanke på at laminatgulv er stedvis vesentlig preget av bruksslitasje.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Utskifting av laminatgulv.

**23**

**VEGGER**

**TG-1**

**Beskriv**

Fliser i bad, malt panel/plater i trappegang, forøvrig malt panel.

Alle vegger er malt i 2023, bortsett fra i bad i henhold til eier.

**Totalvurdering**

Vegger er malt i ettertid av undertegnedes befaring og er derfor ikke besiktiget.  
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

**24**

**TAK**

**TG-1**

**Beskriv**

Våtromsplater i bad, malt panel i entre med trapp og trappegang, forøvrig panel.

Takhøyde i stue (Pulttakkonstruksjon) er målt til ca 2,42 m på høyeste nivå og ca 1,78 på laveste nivå.

**Totalvurdering**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

|                                                                                                                                                                                                      |              |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------|
| 25                                                                                                                                                                                                   | INNERDØRER   | TG-2 |
| <b>Beskriv</b><br>Profilerte tredører fra 1999. Baderomsdør har 3 tilskårede tilluftshull i nedkant av døren.                                                                                        |              |      |
| <b>Totalvurdering</b><br>Enkelte dører mangler nøkkelbeslag.<br>TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at enkelte dører er vanskelige/trege å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme. |              |      |
| 26                                                                                                                                                                                                   | ANNET UTSTYR | TG-1 |
| <b>Beskriv</b><br>Dørklokke.                                                                                                                                                                         |              |      |