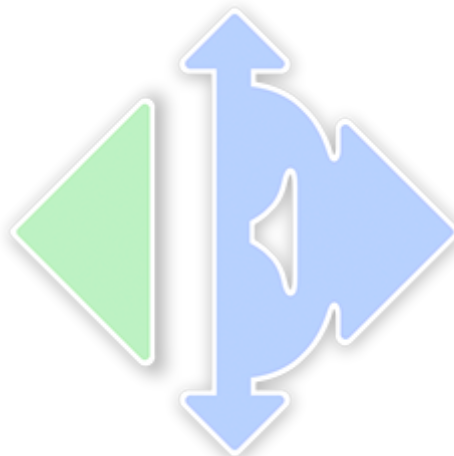


Leilighet  
Sars gate 52  
0564 Oslo



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**August Magnus**

Dato: 24/10/2024

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:229, Bnr: 182
Hjemmelshaver:	Tina Hauge Petersen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	183
Byggeår:	1940
Tomt:	Felleseie tomt 10 210,3 m <sup>2</sup>
Kommune:	0301 Oslo

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Tina Hauge Petersen
Befaringsdato:	18.10.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

## OM TOMTEN:

Noe skrånet tomt med asfalterte internveier inn til inngangspartier, opparbeidet gressplen med beplantning, sittegrupper og lekeapparater.

**OM BYGGEMETODEN:**

Boligblokk oppført i 1940, leiligheten ligger i 3.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, saltak teknet med takstein, yttervegger i betongelementer forblendet med teglstein og armertbetong i etasjeskiller og trebjelkelag, innervegger oppført i betong med varierende overflater. Felles trappenedgang med tilgang til felles vaskekjeller.

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

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligblokken er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område med svært stor mulighet for marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten fremstår i normalt grei stand med noe bruksslitasje på bad og kjøkken som må forventes utifra bruk. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Boligselskap: Tøyehus Borettslag

Organisasjonsnr: 948.554.429

Leieobjektnr: 302

Hjemmeside: <http://www.toyehus.no>

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Takstmannens egne observasjoner 18.10.2024
- Egenerklæringsskjema 18.10.2024
- Megler (meglerpakken) 18.10.2024
- Samsvarserklæring utførte av Proff Elektriker AS den 23.01.2024
- Avsluttet tilsynssak den 06.03.2024
- Byggetegninger fra byggeår
- Ferdigattest den 19.04.1963

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

Vegger: Malt betong, malt gips og fliser.

Tak/himlinger: Malt gips og malt betong.

Gulv: Parkett og fliser.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligsalg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

- Bad oppusset i regi av borettslaget ifm våtroms- og rehabiliteringsprosjekt i 2001.
- Satt inn nytt kjøkken, med integrert oppvaskmaskin og integrert ventilator med kullfilter i 2005. (Egeninnsats).
- Bytte av radiator, i regi borettslaget i 2013.
- Strømpe i soilrør, utført i borettslagets regi i 2017.
- Bytte av vinduer, i regi borettslaget i 2018.
- Oppgradering av bad i 2018, installasjon av ny:
  - Dusjvegg (Crati foldedører) (Egeninnsats).
  - Rain shower (Oras) (Egeninnsats).
  - Blandebatteri (Oras) (Egeninnsats).
  - Speilskap (Storjorm, IKEA) (Egeninnsats).
  - Servant med underskap ( Gomorgon/Hagaviken), IKEA (Egeninnsats).
- Oppgradering av kjøkken. Byttet til nytt i 2018:
  - Benkeplate (Pinnapr, IKEA) (Egeninnsats).
  - Kjøleskap (LG m/mulighet for WiFi)
  - Platetopp (Haka) (Egeninnsats).
  - Integrert stekeovn (Electrolux) (Egeninnsats).
  - Integrert oppvaskmaskin (Meldelstor, IKEA) (Egeninnsats).
  - Innebygget ventilator med kullfilter (Utdrag, IKEA) (Egeninnsats).
  - Kullfilter, Nyttig FIL 120, IKEA (Egeninnsats).
- Nytt toalett, dobbeltskyl, Gustavberg i 2020 (Egeninnsats).
- Spesialtilpasset PAX-garderobeskap i 2023.
- Lagt enstavs Saga Parkett Exclusive Coconut i hele leiligheten (foruten bad) i 2023.
- Bytte av sikringer i 2024.
- 27.02.2024 kontroll av elektrisk anlegg. Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS.
- Byttet til DCL-strømuttak til taklamper i 2024.
- Kabler ført i kabelkanal i stue i 2024.
- Internettstikk oppgradering/Telia i 2024

**FELLESKOSTNADER:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.482.- pr. md.

Inkluderer:

Felleskostnader kr 3.007,-

Kabel-tv kr 475,-

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjelleretasje		3				
3.etasje	35				34	1
Loftetasje		3				
SUM BYGNING	35	6	0	0	34	1
SUM BRA	41					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

35m<sup>2</sup>.

3.etasje: Entré/gang, garderobe, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og innredet rom.

**BRA-e:**

6m<sup>2</sup>.

Kjelleretasje: Bod.

Loftetasje: Bod.

**MERKNADER OM AREAL:**

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. [https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal- og volumberegninger-avbygg/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/). I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 35m<sup>2</sup>.

3.etasje: Entré/gang, garderobe, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og innredet rom.

BRA-e: 6m<sup>2</sup>.

Kjelleretasje: Bod.

Loftetasje: Bod.

BRA-b: 0m<sup>2</sup>.

Sum BRA: 41m<sup>2</sup>.

Kjelleretasje: Bod.

3.etasje: Entré/gang, garderobe, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og innredet rom.

Loftetasje: Bod.

TBA: 0m<sup>2</sup>.

P-rom: 34m<sup>2</sup>.

3.etasje: Entré/gang, garderobe, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og innredet rom.

S-rom: 1m<sup>2</sup>.

3.etasje: Garderobe.

Loftsbod har skråhimling som ikke er måleverdig gulvareal som skyldes skråtak, dette oppgis bare som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 3m<sup>2</sup> + AHL 2m<sup>2</sup> = GUA 5m<sup>2</sup>.

Målt takhøyde i gang 2,63m.

Innredet rom er brukt som soverom på befaringdagen, rommet ble målt til 4,41m<sup>2</sup> og under 15m<sup>3</sup>. Det anbefales at rommet har en størrelse på minste 7 m<sup>2</sup> (15m<sup>3</sup>) som er krav til rom for varig opphold, som soverom o.l. Det er derfor valgt å kalle rommet for innredet rom i rapporten.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

Det er bruken av rommene på befaringdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

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

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Kjellerbod og loftsbod er borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Regn og 8 plussgrader.

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.

Funksjonstesting av markiser, persienser o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no.

Hjemmelshaver/eier ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

---

**ANDRE MERKNADER:**

Leiligheten blir oppvarmet med radiator på stue og varmekabler på bad.

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Svend Nicolai Holm.

---



## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

### **August Magnus**

Takstmann og Malermester.

Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

24/10/2024



August Magnus

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

#### TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2001 og innredning fra 2018 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- Servantskap med malte fronter og servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speil.
- WC på sokkel.
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1.

Vegger, innredning og tak/himling fremstå i grei stand, med noe bruksslitasje som må forventes ut ifra alder. TG2  
Veggfliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30

#### TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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

Gulv: Fliser med varmekabler.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, det ble målt til 15mm som tilfredsstiller kravet i TEK 97.

Flisegulv fremstår med noe bruksslitasje, flisefug har avskallet rundt sluk og det er bom (hulrom) under 1 stk flis ved WC, flisegulvet har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



### TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2001

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Ingen synlig mansjett under klemring i sluk TG2. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Membran på vegger og på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til bad for å måle fukt, grunnet at vegger er av betong og har ingen bunnsvill.

TGIU

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.



## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2005

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

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

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

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

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

Vegger: Malt betong og malt gips. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt betong.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2005 med noe oppgraderinger i 2018 inneholder:

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.

Hel-trebenkeplate med underlimt vask og ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, oppvaskmaskin og kombi kjøleskap.

Kjøkkenventilator med kullfilter. Se punkt 6.3.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken, dette anbefales. TG2

Kjøkkeninnredning fremstår med bruksslitasje, merker inn i skap, det mangler fuge mellom fliser og det er generelle gule flater som må forventes utifra bruk og alder. TG2

Det er knirk i parkettgulv mellom stue og kjøkken. Se punkt 3.

Hjemmelshaver opplyser at stoppekran til oppvaskmaskin på kjøkkenkran fungerer ikke. Se punkt 6.1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

### 3. Andre Rom

#### TG 2 3.1 Andre rom

Entré/gang, garderobe og innredet rom.

Vegger: Malt betong og malt gips.

Tak/himlinger: Malt betong.

Gulv: Parkett.

Vegger og tak/himlinger fremstår i god stand, det er noe små merker på vegger og i garderobe som må forventes utifra bruk. TG1

Parkettgulv i leiligheten fremstår i normalt god stand, men det er ett lite nivåforskjell og litt knirk mellom kjøkken og stue. TG2

Hjemmelshaver opplyser at alle vegger og tak/himlinger (ikke i garderobe) er malt rett før befaringsdagen.

Garderobeskap eller plastbygd skap/hyller er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktstøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 20mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue/kjøkken på 20mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

### 4. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med malte trerammer innvendig og PVC belagt utvendig, har 2-lags isoleringsglass antatt produsert i 2018.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer, ingen funksjonsavvik.

Det er noe uferdig utsparkling og merker på vindusbrett. TG2

Hjemmelshaver opplyser at vinduer skal males innvendig før salg.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkttert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør med malt treramme og lakkert glatt overflate har godkjent brann- og lydklassifisering, produsert fra ukjent år. Innvendige malte, lakkert glatt overflate antatt produsert fra byggeår og skyvedør med malt profilert overflate antatt produsert fra 2005.

Malte dørgerikter.

Malte dørkarmer.

Malte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, det er små merke på nedre del av gerikter, fotlister og innerdører fra byggeår har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

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



## 5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Leiligheten har ingen balkong eller terrasse.

### Merknader:

## 6. VVS

**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metal og kobber.
- WC på sokkel på bad.
- Sluk i dusjsone på bad.
- Stoppekran plassert under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Hjemmelshaver opplyse at:

- Stoppekran til oppvaskmaskin på kjøkkenkran fungerer ikke. TG2

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

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

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

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



## TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvann tilkoblet fjernvarmeanlegg.

**Merknader:** Fjernvarmeanlegg er borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar derfor ikke satt tilstandgrad. TGIU

## TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventil på innredet rom, vinduspalter, kjøkkenventilator med kullfilter og naturlig avtrekk på bad.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det montert kjøkkenvifte med kullfilter eller det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk baderomsvifte. TG2

Hjemmelshaver opplyser at borettslagets styre gir ikke lov til å montere elektrisk baderomsvifte på badet, selv om dette anbefales.

Ytterligere undersøkelser må gjøres eller ta kontakt med styre i Tøyenhus borettslag.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel og dør inn til bad. TG2. Kravet er 10mm.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.  
Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

## 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 06.03.2024

Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2024

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i felles trappeoppgang.

Automatsikringer og jordfeilbryter.

4 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utførte av Proff Elektriker AS den 23.01.2024 og avsluttet tilsynssak den 06.03.2024.

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

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.



**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

## Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med hvordan leiligheten ser ut i dag.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Verksted tilknyttet vaktmester ble revet grunnet dårlig tilstand på fellesterrasse som lå over/tak på verksted. Mulig sammenheng med setningsskader.
- Vannlekkasje fra 4. etasje i juni 2005. Utbedret/repasert av gammel vaktmester. Avfukter i 14 dager, byttet ut deler av undergulv i gang og soverom. Dessverre ikke re-etablert det originale tregulvet tilbake til original stand. Som alle andre steder i byen er det satt ut rottefeller. Det ble observert en rotte i sommer, etter at noen ikke hadde ryddet opp grillmaten sin i bakgården. Ellers aldri hørt om rotte-besøk.
- Lettvegg mellom kjøkken og soverom ble satt opp av min far (utdannet håndverker) i 2005, endringen ble ansøkt borettslaget. Opprinnelig inngangsparti fra gang til kjøkken endret i 2015. Dør blendet og deler av stuevegg ble åpnet, for en mer åpen planløsning. endringen ble ansøkt borettslaget. Utført av min samboer.
- Nabovarsel ifm at nabotomt, p.t en bensinstasjon, ønskes utbygd til leiligheter.
- Styret har skaderapporter ifm setningsskader på eiendommen, etter at nabobygården fikk installert bergvarme.
- Borettslaget vant frem i tingretten i tvist med Engelsborg borettslag ifm setningsskader på Tøyenhus. Skadeomfang, utbedringer og lignende er fremdeles under utredning. Videre prosess er p.t ikke gjort allmenn kjent fra styret i borettslagets sin side.
- Styret har opplyst at det kan bli aktuelt å øke felleskostnadene noe, dette for å dekke kostnader i påvente av erstatning fra Engelsborg borettslag.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

## 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Vegger, innredning og tak/himling fremstår i grei stand, med noe bruksslitasje som må forventes ut ifra alder. TG2  
Veggfliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

## 1.1.2 Bad Overflate gulv

Flisegulv fremstår med noe bruksslitasje, flisefug har avskallet rundt sluk og det er bom (hulrom) under 1 stk flis ved WC, flisegulvet har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

## 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Ingen synlig manskjett under klemring i sluk TG2. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Membran på vegger og på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2

## 2.1 Kjøkken Kjøkken

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken, dette anbefales. TG2  
Kjøkkeninnredning fremstår med bruksslitasje, merker inn i skap, det mangler fuge mellom fliser og det er generelle gule flater som må forventes utifra bruk og alder. TG2

Det er knirk i parkettgulv mellom stue og kjøkken. Se punkt 3.

Hjemmelshaver opplyser at stoppekran til oppvaskmaskin på kjøkkenkran fungerer ikke. Se punkt 6.1

## 3.1 Andre rom

Parkettgulv i leiligheten fremstår i normalt god stand, men det er ett lite nivåforskjell og litt knirk mellom kjøkken og stue. TG2

## 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er noe uferdig utsparkling og merker på vindusbrett. TG2

Det er små merke på nedre del av gerikter, fotlister og innerdører fra byggeår har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

Hjemmelshaver opplyse at:

- Stoppekran til oppvaskmaskin på kjøkkenkran fungerer ikke. TG2

**6.3 Ventilasjon**

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det montert kjøkkenvifte med kullfilter eller det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk baderomsvifte. TG2

Hjemmelshaver opplyser at borettslagets styre gir ikke lov til å montere elektrisk baderomsvifte på badet, selv om dette anbefales.

Ytterligere undersøkelser må gjøres eller ta kontakt med styre i Tøyenhus borettslag.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel og dør inn til bad. TG2. Kravet er 10mm.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**