

Andelsleilighet
Sandefjordgata 3D
0464 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Kjetil Granberg
Dato: 13/10/2025

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

Bolavi



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:221, Bnr: 180
Hjemmelshaver:	Kristina Ebbing Wensaas
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	19
Byggeår:	1940
Tomt:	Felles tomt på 2.189 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kristina Ebbing Wensaas
Befaringsdato:	29.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget og er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gressplen og diverse beplantning. Felles tilrettelagte sittegrupper med bordt på området.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen har grunnmur og bærende konstruksjoner oppført i betong. Yttervegger i teglstein, vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmner. Vinduer er av type toppsving/sidehengslet med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra 2014. Isolert ytterdør Brannsikkerhet B-30. Alder ukjent. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår med normalt god standard og aldersmessig slitasje. Det er utført flere oppgraderinger, herunder kjøkken fra 2015, vinduer fra 2014 og bad oppusset i 2006. Leiligheten gir et godt helhetsinntrykk, men enkelte bygningsdeler har behov for vedlikehold. Badet har merknader knyttet til fallforhold, riss i fliser og usikkerhet rundt tettesjikt. Ventilasjonen er begrenset, og mekanisk avtrekk mangler på bad. Overflater i øvrige rom har normal slitasje, og kjøkken fremstår funksjonelt med noe bruksslitasje.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Sentralvarme radiator
- Varmekabler i gulv på bad

BODER:

- Bod på loft med målbart areal på 1,3 kvm. Gulvareal på ca 5 kvm
- Bod i kjeller på 3,4 kvm.

PARKERING:

- Gateparkering etter gjeldende bestemmer

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

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

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**4.ETG**

Vegger: Slettmalte vegger og fliser på bad

Tak: Slettmalt betong

Gulv: Parkett og fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

- Bad nyoppusset i 2006
- VVS oppgradert i 2006
- Ventilasjon angivelig oppgradert i 2015
- Vinduer nye i 2014
- Kjøkken nytt i 2015

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

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

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader på 3.903 kr, pr 29.09.2025

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
4. Etasje	36				36	
Bod loft		1				1
Bod kjeller		3				3
SUM BYGNING	36	4			36	4
SUM BRA	40					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

4.etasje:

-Stue/soverom, kjøkken, bad og gang

BRA-e:

Annet:

-Bod på loft og i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyder måles til ca 2.69 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp. Det tas forbehold om at tilgjengelighet for måling av bod var begrenset da bod var brukt til oppbevaring på befaringstidspunktet. Avvik kan forekomme

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Kristina Ebbing Wensaas

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kjetil Granberg

Takstmann BMTF & Byggmester

13/10/2025

Kjetil Granberg

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

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet nyoppusset i 2006.

Flislagte vegger og slettmalt himling. Badet har servantinnredning med skuffer og frittstående speil, samt et speilskap. Vegghengt toalett, dusj med glassdør og det er opplegg for vaskemaskin. Naturlig oppdrift i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

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

Merknader:

- Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innneklima
- Det registreres hull i overflater etter tidligere innfesting som ikke er tilstrekkelig forseglet. Hull i veggflis under servant. Hull bør forsegles for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep
- Det er registrert riss/sprekker i flis bak vanntilførsel vaskemaskin. Tilstanden bak flisene er ikke kjent, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader i tettesjikt eller underliggende konstruksjon
- Stedvis riss i mykfuger i våtsone. Berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
- Utett gjennomføring til sistene. Nevnes i pkt 1.1.3
- Blandebatteri ikke tilstrekkelig festet. Nevnes i pkt 1.1.3

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- 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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk plassert i dusjhjørne i motsatt side av rom for dør.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles svakt fall på sluk på gulv utenfor dusjsone. I dusjsone måles det lokalt tilfredsstillende fall mot sluk. Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis på gulv måles til 11mm. Det er dørterskel inn til rom som ligger 25mm over ferdig flis. Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering og kan derfor ikke bekrefte

Merknader:

- Fall på gulv utenfor dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende krav var 1:100. Dette er ikke ivaretatt. Ved manglende fall vil ikke lekkasjevann fra andre installasjoner kunne ledes tilstrekkelig mot sluk
- Nedslagsfelt rundt dusj er for lite og er avgrenset med kun en dør. Ved test av dusj bli vann liggende og renner ikke tilstrekkelig ned til sluk. Vannsamling som ikke ledes bort med fall kan øke fuktpåkjenninger og redusere gjenværende brukstid på materialer
- Stedvis misfarging i fuger mellom gulvflis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjikt av membran fra 2006. Våtrommet er oppført før krav til dokumentasjon og uavhengig kontroll.

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

- Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon for kontroll av fukt. Dette er ikke mulig da veggene mot bad er av betong
- Det ble utført fuktsøkt på erfaringsmessige utsatte steder, uten funn av unormale verdier
- Plastsluk med slukforhøyer og vannlås. Mansjett kan ikke påvises på denne typen sluk
- Hjelpesluk i plast med vannlås. Mansjett kan ikke påvises på denne typen sluk

Merknader:

- Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt, i begge sluk. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen
- Synlig utett forsegling i gjennomføring av vanntilførsel til sistene. Det mangler forsegling mellom gjennomføringer til vanninstallasjoner. For et komplett vanntett system skal alle gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling/tetning vil veggkonstruksjon bak fliser være sårbare ved evt. lekkasje fra rør eller fuktpåkjenninger. På bakgrunn av dette kan det være skjulte skader
- Blandebatteri ikke tilstrekkelig festet. Da innfesting ikke sitter stramt kan forsegling være svekket og vann kan renne gjennom innfesting og inn i konstruksjon
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått. Normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2006

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

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

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

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

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

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2015. Type ukjent.

Slettmalte betongvegger og tak parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, heltre benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og integrert stekeovn. Ventilator uten avtrekk ut. Kullfilter. Se pkt 6.3

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

Merknader:

- Fronter på kjøkken har behov for justeringer
- Slitt benkeplate med noe fuktmerker mot kum under armatur, og på underside over oppvaskmaskin som skyldes søl og vandndamp
- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet, men anbefales alltid
- Det er ikke etablert komfyrvakt. Dette er påkrevd, da kurs til kjøkken er endret ved oppussing av kjøkken i 2020
- Fuktmerker i gulv ved sokkel under vaskeskap. Det er utført fuktsøk på erfaringsbaserte områder. Det er ikke registrert unormale verdier

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

- Planavvik målt med laser på gulv i leiligheten viser ingen unormale høydeforskjeller

GULV:

- Normal slitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:

- Normal slitasje iht alder og bruk. Evt skruehull og andre merker kan forekomme

ANNET:

- Leiligheten fremstår som godt vedlikehold med normal bruksslitasje på vegger og gulv. Det må forventes hull i vegg/himling etter innfestninger

Merknader:

- Det observeres enkelte merker i parkett og slitasje på terskler

4. Vinduer og ytterdører**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type toppsving/sidehengslet med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra 2014. Isolert ytterdør Brannsikkerhet B-30. Alder ukjent

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

Merknader:

- Manglende synlig forsegling bak utvendig omramming. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i vegg, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

5. Balkonger, verandaer og lignende**Ingen** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende alder

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter 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 WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegget i leiligheten ble skiftet i 2006 i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken, bestående av stål, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

-Stoppekran under kjøkkenvask. Ikke funksjonstestet grunnet alder og risiko for lekkasje

Merknader:

-Vegghengt toalett på bad har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig nok før følgeskader oppstår

-Anlegget i boligen nærmer seg 20 år, hvor halvparten av forventet brukstid for anlegget snart er forbigått. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, leiligheten har ikke egen bereder.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer, naturlig oppdrift i tak på bad og Ventilator uten avtrekk ut. Kullfilter.

-Avtrekk på kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

- Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innneklima
- Det er noe underdimensjonert ventilerings av boligen etter dagens krav. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere innneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid.
- Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

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 2022

Resultatet var tilfredsstillende.

Det elektriske anlegget ble installert i 1940

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappeoppgang. Anlegget er lagt noe åpent og noe skjult. Det er totalt 5 kurser inkludert hovedsikring.

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Siste tilsyn ble utført den 28.01.2022

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

Merknader:

- Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegg ser ut til å være oppgradert etter 1999.
- Det er ujordete stikkontakter i flere rom som ikke er skiftet ut. En ujordet stikkontakt og et ujordet støpsel har kun ett lag med isolasjon. Det har heller ingen ekstra beskyttelse mot berøringsfare ved en eventuell feil på utstyret
- Det er ikke etablert komfyrvakt. Dette er påkrevd, da kurs til kjøkken er endret ved oppussing av kjøkken i 2020. Komfyrvakt må monteres

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det foreligger eldre byggemeldte tegninger. disse er av dårlig kvalitet, men det ser ut til at rominndeling stemmer med dagens bruk.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ekspedisjons dokument, datert 23.08.1939. Dette anses som datidens ferdigattest/brukstillatelse.

-Det foreligger ingen moderne ferdigattest for boligen, det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

-Det foreligger ferdigattest for oppgradering av våtrom for Borettslaget datert den 20.04.2007

BRANN OG SIKKERHET:

-En seriekoblet røykvarsler og en lokal røykvarsler. Ett brannslukningsapparat fra 2015. Ett år før ny 5 årskontroll

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

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

-Det registreres hull i overflater etter tidligere innfesting som ikke er tilstrekkelig forseglet. Hull i veggflis under servant. Hull bør forsegles for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep

-Det er registrert riss/sprekker i flis bak vanntilførsel vaskemaskin. Tilstanden bak flisene er ikke kjent, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader i tettesjikt eller underliggende konstruksjon

-Stedvis riss i mykfuger i våtsone. Berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Fall på gulv utenfor dusjsone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende krav var 1:100. Dette er ikke ivaretatt. Ved manglende fall vil ikke lekkasjevann fra andre installasjoner kunne ledes tilstrekkelig mot sluk

-Nedslagsfelt rundt dusj er for lite og er avgrenset med kun en dør. Ved test av dusj bli vann liggende og renner ikke tilstrekkelig ned til sluk. Vannsamling som ikke ledes bort med fall kan øke fuktpåkjenninger og redusere gjenværende brukstid på materialer

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

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

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

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

-Blandebatteri ikke tilstrekkelig festet. Da innfesting ikke sitter stramt forsegling være svekket og vann kan renne gjennom innfesting og inn i konstruksjon

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

2.1 Kjøkken Kjøkken

- Fronter på kjøkken har behov for justeringer
- Slitt benkeplate med noe fuktmerker mot kum under armatur, og på underside over oppvaskmaskin som skyldes søl og vanndamp

3.1 Andre rom

- Det observeres enkelte merker i parkett og slitasje på terskler

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Vegghengt toalett på bad har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig nok før følgeskader oppstår
- Anlegget i boligen nærmer seg 20 år, hvor halvparten av forventet brukstid for anlegget snart er forbigått. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

6.3 Ventilasjon

- Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima
- Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

Takstmannens vurdering ved TG3: