

Andelsleilighet
Sverdrups gate 17A
0559 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kjetil Granberg

Dato: 16/10/2025

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:228, Bnr: 444
Hjemmelshaver:	Kristin Håberg og Johan Martinius Bergseth
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	13
Byggeår:	1903
Tomt:	Felles tomt på 454 m ²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kristin Håberg og Johan Martinius Bergseth
Befaringsdato:	29.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Boligblokk har felles skjermet bakgård avgrenset med låste porter. Fint opparbeidet steinbelagt område med beplantning av trær og busker. Området har felles sykkelparkering og felles sittegrupper

OM BYGGEMETODEN:

Bolig i betongkonstruksjon med saltakkonstruksjon. Etasjeskillere i treverk, inntrukne vinduer med tradisjonell omramming. Pusset veggfasader.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår med normal standard og aldersmessig slitasje. Badet fra 2010 har enkelte merknader knyttet til fallforhold, manglende dokumentasjon og utettheter ved gjennomføringer. Kjøkkenet er funksjonelt, men har fuktmerker og behov for vedlikehold. VVS-anlegget er eldre og uten dokumentasjon, og varmtvannsbereder er gammel og ikke lekkasjesikret. Ventilasjonen er hovedsakelig naturlig og vurderes som utilstrekkelig. Det elektriske anlegget fungerer, men mangler samsvarserklæringer.

Samlet sett vurderes leiligheten som normalt vedlikeholdt, men med enkelte bygningsdeler som nærmer seg forventet levetid og bør følges opp.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Panelovner
- Vedovn
- Varmekabler i gulv på bad

BOD:

- Bod på loft har målbart areal på 2 kvm. Gulvarealet er på ca 3.5 kvm, men grunnet lav takhøyde er kun 2 kvm målbart areal (BRA)

Parkering:

- Gateparkering etter gjeldende bestemmelser

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Oslo kommunes digitale arkiver
- 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):

1.etasje

Vegger: Slettmalte vegger. Fliser på bad

Tak: Slett malt betonghimling

Gulv: Parkett. Fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om følgende:

- Kjøkkenet er byttet i moderne tid, men alder er ukjent
- Bad er pusset opp i 2010. Ny innredning i 2021

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader på 4.626 kr den 30.09.2025

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
1.Etasje	37				37	
Bod loft		2				2
SUM BYGNING	37	2			37	2
SUM BRA	39					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Stue/kjøkken, bad, soverom, entré

BRA-e:

Bod på loft

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Det er målt varierende takhøyder fra ca 2.39 meter til ca 2.85 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

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:

Det observeres sprekkdannelser på vegg mot himling i stue. Det opplyses at disse er uendret i selgers eie og anses derfor som passive

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Kristin Håberg og Johan Martinius Bergseth

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

16/10/2025

Kjetil Granberg

1. Våtrom**1.1 bad****TG 1** 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 eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2010 med nyere baderomsinnredning fra 2021

Flis på vegger og slettmalt himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, gulvmontert toalett, dusj med skyvedør i glass. Lufteventil i vegg, 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
- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

Merknader:

- Stedvis misfarging i fuger mellom flis på vegg. Årsak kan være manglende vedlikehold eller ventilasjon, at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug
- 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. Nevnes i pkt 6.1
- Utette gjennomføringer under servant. Det mangler forsegling i gjennomføringer til vanninstallasjoner. For et komplett vannnett system skal alle gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling/tetning vil veggkonstruksjon bak plater være sårbare ved evt. lekkasje fra rør eller fuktpåkjenninger. På bakgrunn av dette kan det være skjulte skader. Nevnes i pkt 6.1

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. 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.

Fliser på gulvet. 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
- Ved funksjonstest med vann i nedslagsfelt ledes vann ned til sluk

Det måles ledefall på gulv utenfor dusjsone. I nedslagsfelt rundt sluk måles tilfredsstillende fall på 1:50

Merknader:

- Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering
- Nedslagsfelt rundt sluk har ikke tilstrekkelig størrelse, men er avgrenset med dusjdør for å forhindre vannsøl utenfor dusjsone
- Fallforholdet på 1:100 på gulv utenfor dusjsone er mangelfullt hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall vil ikke lekkasjevann fra andre installasjoner kunne ledes mot sluk og tilstøtende rom vil kunne være utsatt
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Avskalling på enkelte gulvfliser

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjikt av membran og mansjetter

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

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon (soverom) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Plastsluk med vannlås. Ikke mulig å påvise mansjett under klemring på denne typen sluk.

Merknader:

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger er utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

-Det mangler forsegling i gjennomføringer fra servant. For et komplett vannrett system skal gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling/tetning vil veggkonstruksjon bak plater være sårbare ved evt. lekkasje fra rør eller fuktpåkjenninger. På bakgrunn av dette kan det være skjulte skader. se punkt 6.1

-Toalett festet mot gulv. Forsegling i membran kan være brutt og vanninntrenging her kan forårsake skader i konstruksjonen

-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 Ukjent

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

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

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

Alder på kjøkken og type kjøkken er ukjent. Komfyr og oppvaskmaskin fra 2020

Slette malte vegger, slette malt himling, parkett på gulv. Kjøkkenet har over og underskap, Heltre benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Ventilator med kullfilter.

- 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
- Det er utført fuktsøk på erfaringsbaserte områder uten funn av unormale verdier

Merknader:

- Manglende forsegling på kjøkkenbenk rundt kum. Det avdekkes fuktmerker på underside av kjøkkenbenk. Manglende forsegling rundt kum fører til av vannsprut fra armatur renner mellom kum og benk og forårsaker fuktmerker på underside av benkeplate.
- Oppsvelling i benkeskap under kum. Sannsynlig årsak for fuktdannelse her er manglende forsegling mellom kum og benkeplate. Benkeplate mot vegg er belistet og kan derfor ikke kontrolleres for forsegling. Manglende forsegling kan føre til fuktskader på gulv og konstruksjon og det kan over tid utvikle seg råte og soppdannelser
- Fuktskjolder på underside av benkeplate ved oppvaskmaskin. Det mangler forsegling som hindre damp opp mot benkeplate
- Bruksmerker på sokkel
- Fronter trenger justering
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men med slitasjer og fuktskader som krever reparasjon eller utskiftning. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre
- Det er ikke installert komfyrvakt. Dette var ikke et krav på kjøkken installert før 2010, men anbefales for å redusere brannfaren ved evt forglemmelse ved bruk av komfyr
- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper. Dette var ikke et krav ved oppgradering av VVS anlegg før 2010, men anbefales alltid
- Ventilator med kullfilter. Nevnes i pkt 6.3

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 10 mm på strekker under 2 meter og opptil 20 mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Målte avvik anses ikke som unormale ut fra bygningens alder.

GULV:

-Normal slitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:

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

Overflater og innredninger i øvrige rom fremstår hovedsakelig fornyet i senere tid og i funksjonelt stand, men med enkelte avvik.

Merknader:

- Leiligheten fremstår som godt vedlikehold med normale bruksslitasjer på vegger og gulv.
- Noe knirk i terskler. Bruksmerker og enkelte hakk i parkett.
- Langsgående sprekk på vegg/stukkatur mot himling i stue

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmar. Vinduer er av type toppsving med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra 2014. Isolert ytterdør brannklasse B-30. Alder angivelig 1989

- 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:

- Detaljerings gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, valgt utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold beslag uten oppbrett
- Enkelte vinduer trenger justering
- Vannbrett mangler også oppbrett i ender. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging mot vindu og konstruksjon

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 2010

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

VVS anlegg bestående av kobberrør, 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 installasjoner
- Stoppekran til leilighet er ikke lokalisert i leilighet og ikke funksjonstestet

Merknader:

- Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger VVS anlegg bestående av kobberrør, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.
- Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring på kjøkken. Dette var ikke et krav ved oppføring, men anbefales alltid
- Noe ulyd i røranlegget som antas å være ifbm pågående rørarbeid utenfor boligblokk
- Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1988

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

110 liter varmtvannsbereder fra 1988, bygd inn i kasse mot himling på soverom. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og er ikke plassert i rom med sluk.

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

Merknader:

- Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
- Berederen er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring bør etableres
- Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskifting av bereder må forventes

TG 2 6.3 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har mekanisk ventilasjon.
- Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
- Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er har naturlig ventilerings via lufteventiler i vinduer. Ventilator med kullfilter på kjøkken

Merknader:

- Kun ventilerings via lufteventil koblet til luftepipe. Mekanisk avtrekk fra våtrom bør etableres for å trekke fuktig luft ut. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
- Ventilator med kullfilter/omluft. 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 2001

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

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 fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang utenfor leilighet. Anlegget er åpent. Det er totalt 6 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

Det foreligger samsvarserklæring for vedlikehold av anlegg datert den 01.11.2017

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 2001
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

- Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på bad. 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.
- Det er ujordete stikkontakter i 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 installert komfyrvakt på kjøkken. Dette var ikke et krav ved oppføring, men anbefales alltid
- Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
 Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

- Det foreligger byggemeldte tegninger, datert 28.03.1903
- Det foreligger oppdaterte plantegninger datert 19.02.1988 som samsvarer med dagens bruk

FERDIGATTEST:

- Det foreligger expedisjons dokument for bygning, datert 23.03.1903. Dette anses som datidens ferdigattest/brukstillatelse.
- Det foreligger expedisjons dokument for installasjon av wc anlegg, datert 29.03.1989. 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 tiltakstype bygård den 10.04.2008 Det er ikke gitt beskrivelse om hva bruksendring gjelder
- Det foreligger ferdigattest for tiltakstype bygård den 23.09.2010 Det er ikke gitt beskrivelse om hva bruksendring gjelder
- Det foreligger ferdigattest for tiltakstype bygård den 29.09.2020 Det er ikke gitt beskrivelse om hva bruksendring gjelder

BRANN OG SIKKERHET:

- Røykvarsler og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
- Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 bad Overflate gulv**

- Fallforholdet på 1:100 på gulv utenfor dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall vil ikke lekkasjevann fra andre installasjoner kunne ledes mot sluk og tilstøtende rom vil kunne være utsatt
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Avskalling på enkelte gulvfliser

1.1.3 bad Membran, tettesjikt og sluk

- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger er utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen
- Det mangler forsegling i gjennomføringer fra servant. For et komplett vanntett system skal gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling/tetning vil veggkonstruksjon bak plater være sårbare ved evt. lekkasje fra rør eller fuktpåkjenninger. På bakgrunn av dette kan det være skjulte skader. se punkt 6.1
- Toalett festet mot gulv. Forsegling i membran kan være brutt og vanninntrenging her kan forårsake skader i konstruksjonen
- 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

- Manglende forsegling på kjøkkenbenk rundt kum. Det avdekkes fuktmerker på underside av kjøkkenbenk. Manglende forsegling rundt kum fører til av vannsprut fra armatur renner mellom kum og benk og forårsaker fuktmerker på underside av benkeplate.
- Oppsvelling i benkeskap under kum. Sannsynlig årsak for fuktdannelse her er manglende forsegling mellom kum og benkeplate. Benkeplate mot vegg er belistet og kan derfor ikke kontrolleres for forsegling. Manglende forsegling kan føre til fuktskader på gulv og konstruksjon og det kan over tid utvikle seg råte og soppdannelser
- Fuktskjolder på underside av benkeplate ved oppvaskmaskin. Det mangler forsegling som hindre damp opp mot benkeplate
- Bruksmerker på sokkel
- Fronter trenger justering
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men med slitasjer og fuktskader som krever reparasjon eller utskiftning. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre

3.1 Andre rom

- Leiligheten fremstår som godt vedlikehold med normale bruksslitasjer på vegger og gulv.
- Noe knirk i terskler. Bruksmerker og enkelte hakk i parkett.
- Langsgående sprekke på vegg/stukkatur mot himling i stue

4.1 Vinduer og ytterdører

- Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i vegg, valgt utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold beslag uten oppbrett
- Enkelte vinduer trenger justering
- Vannbrett mangler også oppbrett i ender. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging mot vindu og konstruksjon

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger VVS anlegg bestående av kobberrør, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner
- Noe ulyd i røranlegget som antas å være ifbm pågående rørarbeid utenfor boligblokk
- Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbi gått

6.2 Varmtvannsbereder

- Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
- Berederen er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring bør etableres
- Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskifting av bereder må forventes

6.3 Ventilasjon

- Kun ventilering via lufteventil koblet til luftpipe. Mekanisk avtrekk fra våtrom bør etableres for å trekke fuktig luft ut. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
- Ventilator med kullfilter/omluft. 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: