

Sinsenterrasse 25  
Sinsenterrasse 25  
0574 Oslo



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Matias Utnem**

Dato: 23/05/2024

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



*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 godkjenningmyndigheter.

**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>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	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.
<b>TG 3</b>	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.
<b>TG iu</b>	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:83, Bnr: 137
Hjemmelshaver:	Bm Utleie Og Utvikling As
Seksjonsnummer:	4
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1938
Tomt:	1546 m <sup>2</sup>
Kommune:	Oslo

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Wahl (Aktiv)
Befaringsdato:	7.5.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

## OM TOMTEN:

Tomten

Pent opparbeidet fellesarealer med asfalterte internveier, plen og beplantning. Tomtens grunnareal: 1547 kvm.

Leiligheten har en beliggenhet i et etablert og attraktivt rolig boligområde på Sinsen med kort vei til det meste. Kun et par minutters gange til nærmeste

butikk, forretninger, restauranter, Elixia treningssenter og øvrige servicefasiliteter. Ellers er det gangavstand områder som sentrum, Grünerløkka og Torshov.

Hasle med alle sine forretninger, cafeer og servicetilbud. Store grøntområder i nærheten som Sinsenparken, Torshovdalen, Sofienbergparken med sine turog rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Det er også nærhet Grefsenkleiva alpinanlegg og Lillomarka.

**OM BYGGEMETODEN:**

Bebyggelsen består av tradisjonell bygård oppført i 1938 på 4 etasjer samt kjeller. Det antas at bygget er oppført med støpt såle og grunnmur på faste masser. Det antas videre at det er støpt og armert mur i yttervegger. Utvendig er bygget pusset og malt. Yttertaket er ikke inspisert av takstmannen.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

**ANNET:**

Oppvarming  
Fjernvarme med felles fyring og varmtvann som er inkludert i felleskostnadene.

Parkering  
Sameiet har parkeringsplasser for utleie. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.  
Eller er det gateparkering etter områdets bestemmelser.

Sameiet  
Eierseksjonen hører til Sameiet Sinsenterrassen 23-25-27.  
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglereforetaket.  
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse  
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 1937.

Reguleringsmessige forhold  
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig- og næringsformål.

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

Gulv: Fliser på bad og eldre tregulv i alle andre rom, Noen av gulvene er malt.  
Vegger: Fliser på badet, malte sletteflater og malt strietapet i de andre rommene.  
Tak: Malte slette flater.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:****FELLESKOSTNADER:**

Økonomiske opplysninger om leiligheten:  
Felleskostnader kr 2.070,- pr. md.  
Vedlikehold kr 459,- pr. md.  
Kabel-TV/Internett kr 369,- pr. md.  
Lån vedlikehold kr 649,- pr. md.  
Oppvarming kr 1.548,- pr. md.  
Kommunale avgifter kr 727,- pr. md.  
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 5.867,- pr. md.

**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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjeller		4				4
1. etasje	62				62	
SUM BYGNING	62	4				
SUM BRA	66					

**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:**

Kjøkken, gang, 4 soverom og bad.

**BRA-e:**

Bod i kjeller

**MERKNADER OM AREAL:**

Leiligheten har en bod i kjelleren, og arealet av denne er inkludert i bruksarealet (BRA).

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

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

**ANDRE MERKNADER:**

Leiligheten berer preg av slitasje og oppgraderinger må påberegnes.

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Matias Utnem (takstmann)

---

## **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:*

**Matias Utnem**

Byggmester og takstmann

---

23/05/2024

Matias Utnem

**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 bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr. Se under.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:  
Flislagt vegger og malt slett himling.

Innredning bad:

Badet er utstyrt med et dusjhjørne med dusjforheng, et vegghengt toalett, og en veggmontert servant med ettgreps blandebatteri. Det er også et skap over vasken, tilkobling for vaskemaskin, og ventilasjon gjennom veggen.

**Merknader:** Det er registret:

- Svikt i vedheft ved elastisk fuge.
- Skade på overflate som, riss, svelling, oppsprekking.
- Fuktskade på overflaten.
- Svertesopp registrert.
- Misfargede fuger.
- Det er sprukket flis i dusjsjonen. (Knuste fliser og fliskanter skyldes som regel mekaniske påkjenninger kombinert med feil i underlaget. Det kan være:
  - store mekaniske påkjenninger, slagskader
  - mangelfullt lim sjikt under deler av flisflaten kombinert med trykkbelastning
  - feil ved bevegesfuger
- Sprekk- eller knusningsmønster undersøkes visuelt, gjerne kombinert med registrering av bom og løse fliser. Bort meisling og fjerning av fliser gir oversikt over oppbygningen av underlaget, hvor solid det er, lim dekningsgraden, lim tykkelsen og -kvaliteten. Det vanligste er knusning langs hjørner eller kanter.)

Gerikter og dør har fuktskader.

Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige vegg overflater i dusjsjonen på badet og det ble registret høye fuktverdier. Fuktsøk inne på flislagte våtrom kan gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Se under.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- 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 påvist flekker eller andre skader. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler.



**Merknader:** Det er registrert:  
Svertesopp, løs silikon fug og misfarging av fuger.

Det har blitt registrert vannskader/råteskader på gulvet utenfor døren. Det ser ut til at vann fra dusjen renner under dørstokken og ned i konstruksjonen på utsiden av badet. Høydeforskjell fra dørstokk til sluk er målt til 26mm. Det er vanskelig å fastslå hvor høyt membranen går opp mot dørstokken ettersom den ikke er synlig ved dørstokken.

### TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

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.

---

Stålsluk med plast klemmring. Det er synlig banemembran under klemring.

**Merknader:** Det er registrert vannskader på terskel og gulv utenfor badet. Selv om det er synlig membran i sluket, så er sannsynligvis avslutning/"oppbrett" ut mot dør ikke utført godt nok. Badet er lite og stor vannbelstning kan føre til at vann renner ut fra badet. Det vil da kunne medføre slik fuktskade. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter hva som antagelig kan være årsak til skader på gulv.

Det anbefales å installere dusjkabinett.

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone og at veggene i badet er av tegl/betong.

## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fukt skjolder på gulvet.

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

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

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

---

Innredning kjøkken:

Hvit slett innredning. Integrerte stekeovn og koketopp.

Overskap med slette dører og 2 stk vitrineskap. Laminat benkeplate dobbel stålvaske med ett-hånds blandebatteri. Simens ventilasjons hette med kullfilter. Komfyrvakt er montert over koketopp. Frittstående oppvask og kjøleskap.

**Merknader:** Det er registret slitasje på innredning og gulv.

Det anbefales å montere automatisk lekkasjestopper under vask.

## 3. Andre Rom

### TG 3 3.1 Andre rom

I tillegg til bad og kjøkken har leiligheten gang og 4 soverom.

**Entré:**

Fra felles trapperom og få trappetrinn fra felles inngang kommer man inn i leiligheten.

**Soverom:**

Leiligheten har fire soverom.

**Gulv:**

I hovedsak lakkerte tregulv. Malt tregulv i det ene soverommet.

**Vegger:**

Vegger er i hovedsak malte - noe malt glassfiberstrie.

**Tak:**

Tak har malte slette flater.

---

**Merknader:** Generell bruksslitasje jevnt over alle flater. Disse overflatene trenger renovering.

Det er registrert vannskade i gulv utenfor badet.

#### 4. Vinduer og ytterdører

**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

2 lags glass i vinduer fra 1980 med spalteventiler.

2 lags glass i vinduer fra 2022

Alder på ytterdør er ikke kjent.

---

**Merknader:** Vinduer med 2- lags isolerglass, produsert i 1980 og 2022. Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Det registreres slitasje som sår, hakk og noe vann/kondens skade på enkelte vinduer.

Ytterdør knirker.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40

#### 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

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vannrør av kobber er synlig installert på badet. Avløpsrørene er av plast. Innebygget systerne for WC.

**Merknader:** Det er kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i på badet er kontrollert.

Stoppekran er ikke lokalisert.

Det er ikke lagt frem noen dokumentasjon for WC-sisternen.

Normal levetid for galvanisert stål rør 15 – 30 år.

## TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann for boenehetene.

**Merknader:**

## TG 2 6.3 Ventilasjon

Anlegget ble sist fornyet i

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og ventiler i vegg. Det forsert avtrekk på kjøkken med omluft via kullfilter.

**Merknader:**

Det er registrert at ventiler i vegg er tapet igjen.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap er plassert i felles oppgang.

Det har automatsikringer og kursfortegnelse.

**Merknader:** Det mangler deksel inne i sikringsskapet.

Det foreligger ingen samsvarserklæring.

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

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:**

Leiligheten er en utleieenhet/kollektiv. Huseieren bor ikke i leiligheten.

Det er fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Planløsningen slik den fremstår på befaringstidspunktet er ikke lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

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

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

TG2 vurderes da det er svikt i vedheft ved elastisk fuge. Skade på overflate som riss, svelling, oppsprekking. Fuktskade på overflaten av dør og gerikter. Svertesopp registrert. Misfargede fuger.

**1.1.2 Bad Overflate gulv**

TG2 vurderes da det er svikt i vedheft ved elastisk fuge. Skade på overflate som riss, svelling og oppsprekking. Fuktskade på dørstokk. Svertesopp registrert. Misfargede fuger.

**2.1 Kjøkken Kjøkken**

TG2 vurderes da det er sår, hakk og overflate slitasje på innredningen.

**4.1 Vinduer og ytterdører**

TG2 vurderes fordi vinduene fra 1980 har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

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

TG2 vurderes når stoppekranen ikke er lokalisert.

**6.3 Ventilasjon**

TG2 vurderes fordi ventilasjonen ikke anses som tilfredsstillende. Kun fra åpning av vinduer, og omluft fra kullfilter på kjøkken.

**Takstmannens vurdering ved TG3:****1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

TG3 vurderes ut fra skader på gulv utenfor bad og manglende dokumentasjon på membranen. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

**3.1 Andre rom**

TG3 vurderes da det er generell slitasje på overflatene. Gulvet i gangen ved badet er vannskadet. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-