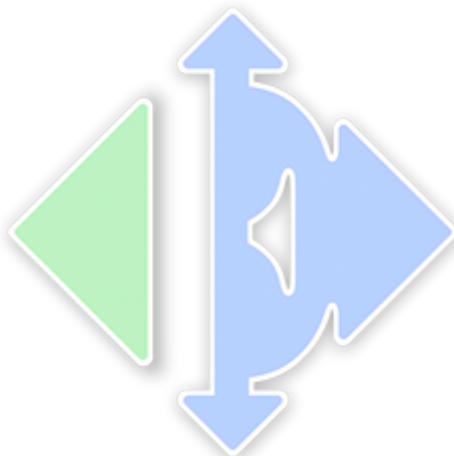




**Andelsleilighet**  
 Birch-Reichenwalds gate 26  
 0483 Oslo



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	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

**Joacim André Karlsen**

Dato: 19/04/2026

Navestadveien 20  
 Borgenhaugen 1738  
 21 41 66 22  
 joacim@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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**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 gjestående 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 ferdiggattest, 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 overvåking 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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:301, Bnr: 182
Hjemmelshaver:	Marie Michaelsen Fresvik & Joachim Michaelsen Fresvik
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	171
Byggeår:	1948
Tomt:	843 m <sup>2</sup>
Kommune:	0301 - Oslo

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marie Michaelsen Fresvik & Joachim Michaelsen Fresvik
Befaringsdato:	08.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

**OM TOMTEN:**

Eiendommen ligger på eiet tomt som tilhører sameiet/borettslaget. Tomten er i hovedsak opparbeidet med gårds plass, gangarealer og eventuelle grøntarealer. Arealet fremstår som normalt utnyttet i henhold til sentrumsnær bebyggelse

**OM BYGGEMETODEN:**

Boligblokk med saltak tekket med antatt takstein. Yttervegger i betong med utvendig fasade i pusset utførelse. Etasjeskillere i betong. Malte vinduer med 2-lags isolerglass. Malt balkongdør med 2-lags isolerglass. Finert slett ytterdør B30/35 db. Balkong med utgang fra stue på ca. 6 kvm, med betongdekke belagt med treheller.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten fremstår som en klassisk bolig fra byggeperioden med normal standard og vedlikeholds nivå sett i forhold til alder. Planløsningen er funksjonell.

Det er registrert enkelte forhold med tilstandsgrad TG2. Spesielt gjelder dette våtrom og enkelte tekniske installasjoner, hvor oppgraderinger må påregnes over tid.

**ANNET:****OPPVARMING:**

-Panelovner og gulvvarme på bad

**BOD OG PARKERING:**

-Bod i kjeller og loft  
-Gateparkering etter gjeldene bestemmelser

**DOKUMENTKONTROLL:****KILDER:**

-Selger  
-Kommunale opplysninger i meglerpakka  
-PropCloud.no  
-Boligmappa.no  
-Det er levert egenerklæring fra selger  
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er ikke utfyllt

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):**

Vegger: Slette malte vegger. Fliser på bad  
Tak: Slette malte tak  
Gulv: Originalt tregulv. Fliser på bad

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Selger opplyser om følgende:

-Alt av overflater vegger/tak sparklet og malt før innflytting i 2020.  
-Lukket inngang fra gang til hovedsoverom. Åpnet inngang fra stue inn til soverom og satt inn smijernsdør i 2020.  
-Rørfornyning i hele borettslaget i 2021.  
-Vegger/tak kjøkken og vegger/tak soverom malt 2022.  
-Nytt kjøkken fra Epoq installert av Montera i 2022. Kjøkken og tilhørende hvitevarer er alt fra Elkjøp.  
-Lagt til ekstra strømkurs til kjøkken som følge av installering av nytt kjøkken.  
-Nye trådløse røykvarslere installert i regi av borettslaget i 2025.  
-Vegger stue, samt vegg og tak i gang malt 2026.

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:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 092,32 kr

---

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
5. Etasje	62			6
Bod i felles kjeller		2		
SUM BYGNING	62	2		6
SUM BRA	64			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

**BRA-i:**

Gang/entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad

**BRA-e:**

Bod i felles kjeller

## MERKNADER OM AREAL:

### TAKHØYDER:

Takhøyden i 5. etasje er målt til ca. 2,50 meter.

### MÅLING:

Målinger er utført på stedet med lasermåler og kontrollert mot oppmålt skisse.

### AREAL:

Tomteareal er hentet fra PropCloud.no

---

## 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 ikke til stede under besiktelsen

---

## ANDRE MERKNADER:

---

## TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkeloppgdag

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

---

## **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:*

**Joacim André Karlsen**

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

---

19/04/2026

Joacim André Karlsen

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

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Eldre bad med ukjent oppføringstidspunkt.

Vegger er flislagt og himling har malt, slett overflate. Badet er innredet med servantinnredning, integrert speil, opplegg for vaskemaskin, gulvstående toalett og dusjkabinett. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk gjennom veggventil.

- 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:**

- Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger
- 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 belastinger
- Dør og omramming er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming
- Våtrom 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 inneklime
- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er etablert sluk i dusjsone samt hjelpesluk foran vaskemaskin.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

-Det registreres noe ledefall mot sluk på gulvflater utenfor dusjens nedslagsfelt. Fallforhold i selve dusjsonen er ikke kontrollert som følge av dusjkabinett som begrenser tilgangen.

-Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til ca. 31 mm, som er tilfredsstillende.

**Merknader:**

- 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 belastinger
- Fall på gulv utenfor dusjssone er mangelfull. Ved manglende fall vil ikke lekkasjevann fra andre installasjoner kunne ledes mot sluk og tilstøtende rom vil kunne være utsatt
- Det er tegn til påbegynnende oppsprekking i enkelte fuger
- Innfesting til gulvmontert toalett har perforert membran
- Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg
- Rør til toalett stikker opp av gulv og er av rillet plastmateriale, det finnes ikke typegodkjente mansjetter som sikrer tett overgang mellom membran og disse. Dette innebærer økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon

**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjikt er ukjent

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.

-Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke mulig gjennomføre på bakgrunn av veggens konstruksjon

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

#### **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 utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

-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

-Rør som stikker opp er av rillet plastmateriale, det finnes ikke typegodkjente mansjetter som sikrer tett overgang mellom membran og disse. Dette innebærer økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon

-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. 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

## **2. Kjøkkenet**

### **TG 2** 2.1 Kjøkkenet

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

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.

Det opplyses om at kjøkkenet er av type Epoq fra 2022.

Malte slette vegger og tak. Originalt heltre gulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kombiskap (kjøl og frys), integrert oppvaskmaskin, mikroovn og stekeovn. Ventilator integrert i platetopp med kullfilter

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

#### **Merknader:**

-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

## **3. Andre Rom**

### **TG 1** 3.1 Andre rom

**PLANAVVIK:**

-Planavvik målt med laser på gulv viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 12mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Målte avvik er utenfor toleranse, men anses ikke som unormale ut fra bygningens alder.

**GULV:**

Originalt tregulv med normal bruksslitasje.

**VEGGER/HIMLING:**

Overflater med normal slitasje. Merker, sår og mindre hull etter bruk og oppheng må påregnes.

**Merknader:****4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdør med 2/3-lags glass med malte karmner. Vinduer er av type sidehengslet, det registreres datostempling fra 1985. Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringdagen  
 -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:**

-Enkelte vinduer og balkongdør er tråkke ved åpne-lukke funksjon. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad  
 -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på vinduer og balkongdør. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner. Betongdekke belagt med terrassebord. Rekkverk med stålramme og plastplater

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringdagen, ingen tegn til svikt i konstruksjonen. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

**Merknader:**

-Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men var i samsvar med forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Den lave høyden innebærer økt risiko for fallulykker

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Innvendige vann- og avløpsinstallasjoner er av varierende alder, med opprinnelig anlegg fra byggeår og delvis fornyelse på kjøkken. Vannrør er utført i kobber og rør-i-rør-system. Avløpsrør og sluker er hovedsakelig i plast og soil. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran plassert på kjøkkenet
- Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkkenet
- Avløpslufting er ukjent
- Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

#### **Merknader:**

- Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av kjøkkenet eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV

### **TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er lekkasjesikret.

Leiligheten har benkebereder fra OSO plassert i kjøkkenskap. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og lekkasjesikret.

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

#### **Merknader:**

- Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskifting må forventes

### **TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/vegger, naturlig oppdrift på våtrom og mekanisk avtrekk på kjøkken med kullfilter.

#### **Merknader:**

- 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. Avvik vurdert i pkt 2.1
- Kun ventilering via oppdrift på våtrom, mekanisk avtrekk 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
- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

## **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 elektriske anlegget ble installert i 1952

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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert i trappeoppgangen. Anlegget er skult og åpent, det er totalt 10 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:

-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

---

**Merknader:**

-Det er ikke fremvist komplette 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 anlegget er oppgradert etter 1999

-Det er ikke svart ut tilsendt spørreskjema fra takstmann, det kan være feil eller mangler ved anlegget som ikke er opplyst om. Spørsmål iht avhendingsloven som er knyttet til bruk av anlegget er derfor ikke svart ut i rapporten

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.  
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

## Tilleggsopplysninger:

## LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det er ikke fremlagt eller mottatt originale byggetegninger. Dagens planløsning og bruk av rom kan derfor ikke verifiseres opp mot gitt byggetillatelse, og eventuelle avvik fra godkjente forhold kan foreligge.

## FERDIGATTEST:

-ikke fremlagt

## BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere 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:

## 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger  
-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 belastinger  
-Dør og omramming er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming  
-Våtrom 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 innelima  
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbildet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

## 1.1.2 Bad Overflate gulv

-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 belastinger  
-Fall på gulv utenfor dusjsone er mangelfull. Ved manglende fall vil ikke lekkasjevann fra andre installasjoner kunne ledes mot sluk og tilstøtende rom vil kunne være utsatt  
-Det er tegn til påbegynnende oppsprekking i enkelte fuger  
-Innfesting til gulvmontert toalett har perforert membran  
-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg  
-Rør til toalett stikker opp av gulv og er av rillet plastmateriale, det finnes ikke typegodkjente mansjetter som sikrer tett overgang mellom membran og disse. Dette innebærer økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon

## 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet 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 utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen  
-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  
-Rør som stikker opp er av rillet plastmateriale, det finnes ikke typegodkjente mansjetter som sikrer tett overgang mellom membran og disse. Dette innebærer økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon  
-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. 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

## 2.1 Kjøkken Kjøkken

-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

#### 4.1 Vinduer og ytterdører

-Enkelte vinduer og balkongdør er tråkke ved åpne-lukke funksjon. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad

-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på vinduer og balkongdør. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

#### 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av kjøkkenet eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV

#### 6.2 Varmtvannsbereder

-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskifting må forventes

#### 6.3 Ventilasjon

-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. Avvik vurdert i pkt 2.1

-Kun ventilering via oppdrift på våtrom, mekanisk avtrekk 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

-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

**Takstmannens vurdering ved TG3:**