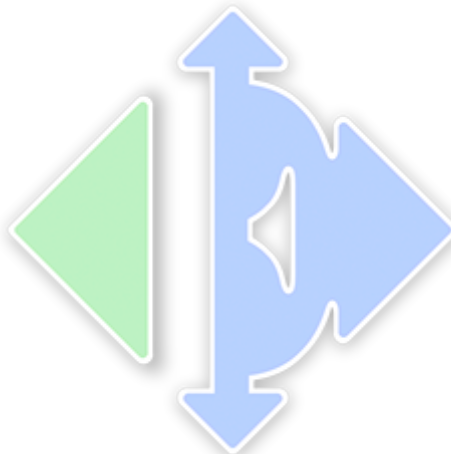


Selveierleilighet (i blokk)
Bygdøy Alle 28B
0265 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Christopher Huun

Dato: 26/03/2026

Drammensveien 147

0277 Oslo

92232383

christopher@huunprosjekt.no

HUUN PROSJEKT



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 gjennstående 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

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:212, Bnr: 28
Hjemmelshaver:	Glenn Lislud og Gjermund Nylund Storsveen
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1900
Tomt:	Felles eiet 754 m ²
Kommune:	0301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Selger
Befaringsdato:	20.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Frogner, med gangavstand til et bredt utvalg av fasiliteter og gode kollektivforbindelser. Tomten er felles for bebyggelsen og disponerer en felles bakgård, opparbeidet med steinbelagt uteareal med sittegrupper.

OM BYGGEMETODEN:

Klassisk bygård fra 1900-tallet, oppført med grunnmur i naturstein og tegl med støpt gulv i kjeller. Yttervegger i mur/tegl. Vinduer av 2-lags glass med malte karmen med datostempling fra 1995. Eldre malt ytterdør mot felles trappegang. Takkonstruksjon av type saltak som er tekket med skifer.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Meget pen og unik leilighet i klassisk bygård.

Luftig og gjennomgående planløsning. Takhøyde opp mot 3,3m.

Leiligheten har blitt renoverert med påkostede løsninger og høy standard de senere år.

ANNET:**OPPVARMING:**

Gulvvarme på gulv med unntak av mellomgang foran gjestetoelett.

BRANN- OG SIKKERHET:

Lovpålagte røykvarslere og håndholdt brannslukkingsapparat skal følge leiligheten ved salg.

BOD og PARKERING:

Leiligheten disponer en bod i kjeller på ca 13m².

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:

- Opplysninger fra selger
- Propcloud
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

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):

Gulv: Flis på bad, gang, entre, kjøkken og ett soverom. Fiskebeinsparkett på øvrige rom.

Vegger: Flis bad. Trepanel på noen vegger og slette malte gipsvegger øvrige rom.

Himling: Slettmalt med velholdt stukkatur og rosetter på flere rom. Malt trepanel i gang.

Himlingshøyde er målt til fra ca3,0 til 3,3m generelt. Ca 2,5m himlingshøyde på bad.

Boligen fremstår som velholdt og påkostet med gjennomført farge- og materialvalg. Lite bruksslitasje i forhold til alder.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering for salg av leilighet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

- Gjestebad renoverert i 2026.
- Hovedbad renoverert av tidligere eier i 2022.
- Nytt kjøkken i 2025/26.
- Alle himlinger og vegger malt i 2023. Stue og kjøkken malt igjen i 2025.
- Nye fliser (med gulvvarme) i gang og soverom i 2023.
- Nytt elektrisk anlegg 2023 til 2026
- Ny fiskebeinsparkett lagt i 2025
- Ny varmtvannsbereider 2026

FELLESKOSTNADER:

Se opplysninger fra megler.

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 tilfredsstiller 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 målereglene:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etg	123	0	0	0
Bod i kjeller	0	13	0	0
SUM BYGNING	123	13	0	0
SUM BRA	136			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entre, gang, 3 soverom, 2 bad, stue og kjøkken

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Leilighetens utforming gjør arealmålingen noe utfordrende da det er flere vegger som ikke er i vinkel.

Det er ikke kontrollert om boden tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 13m².

BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

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 sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Selgere

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

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

26/03/2026

Christopher Huun

1. Våtrom

1.1 Lite 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 fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Nytt flislagt bad ferdigstilt mars 2026.

Arbeidene er utført som egeninnsats av fagkyndig byggmester og rørleggerarbeid utført av Løvås Rør AS. Dokumentasjon fremlagt.

Badet inneholder dusjnische, vegghengt toalett og servant med skuffer under. Selger informerer om at dusjvegg og dør er bestilt, men ikke montert. Vil bli montert før salg.

Det er mekanisk avtrekksventil i himling og tilluft via spalte under dør.

Badet fremstår som påkostet med god fagmessig utførelse.

Merknader:

Det ble registrert bom i en flis på vegg ved dusj. Bom under flis er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil normalt sett ikke medføre en kortere levetid på selve badet. Flisen det gjelder er høyt plassert på vegg hvor det ikke blir noe bruk/last og ansees dermed ikke å ha praktisk betydning.

TG 1 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med nedsenket mosaikkflis og sluk i dusjsone.

Fall er målt med krysslaser. Konstatert tilfredsstillende lokalt fall rundt sluk og ledefall på gulvet forøvrig i tråd med dagens anbefalinger og krav. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel er målt til 35mm, krav er minimum 25mm.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2026
- 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.
- Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Gulv er bygget opp med fallstøp og smøremembran i 2026.

Løsningene er godt dokumentert med produktdatablad og bilder. Arbeidet er utført som egeninnsats av fagkyndig tømrermester.

Det er ikke boret hull i vegg for visuell kontroll og måling etter fukt. Årsaken til dette er at badet er nytt og dermed ikke vært fuktpåkjenning av konstruksjon, samt at utførelse er dokumentert.

Merknader:

1.2 Stort bad

TG 1 1.2.1 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.

Meget pent bad fra 2021/2022. Flislagte vegger (ca 30x60cm). Nedforet gråmalt gipshimling med innfelte spotter.

Badet inneholder dusjnisse med rainshower, vegghengt toalett (nytt i 2026), servant med skuffer under og nisje for vaskemaskin.

Det er avtrekksventil på vegg ved dusj, tilkoblet avtrekksvifte som er plassert i himling på lite bad. Tilluft via spalte under dør.

Merknader:

TG 1 1.2.2 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Pent flislagt gulv (tilsvarende utseende flis som vegg) med nedsenket rullestensflis og sluk i dusjnisse.

Fall er målt med krysslaser og funnet tilfredsstillende lokalt fall rundt sluk og ledefall på gulvet forøvrig. Høydeforskjell fra sluk til terskel er målt over 25mm.

Merknader:

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021/2022

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.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Fuktutsatt område bad dusj vender mot lite bad og dermer ikke mulig med hullboring.

Via inspeksjonsluke (luke fra tilstøtende soverom) til ny vegghengt toalettsisterne var det tilkomst til visuell kontroll av veggkonstruksjon og måling etter eventuell fukt i bunnsvill. Ingen synlige tegn til skader eller forhøyede fuktverdier.

Bad er opplyst fra tidligere salgsprospekt å være utført av fagkyndig for forrige eier. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder 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.

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

Nytt Epoq kjøkken fra 2026.

Kjøkkenet med eikefinerte fronter, benkeplate av stein (Nero Stein) og integrert hvitevarer fra AEG/Siemens el.tilsvarende.

Sort firkantet vaskekum (Francke) underlimt til benkeplate.

Det er montert komfyrvakt i tilknytning til steketopp.

Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring på vanntilførsel. Dette er ikke et krav da vanntilførsel ikke er byttet ved oppussing av kjøkken, men anbefales alltid.

Kjøkkenet fremstår som nytt og påkostet.

Sorte terrassofliser på gulv. Gjøres oppmerksom på at 2 stk fliser foran benkeplate er montert 2-3mm lavere enn øvrige flis.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Ny hellimt fiskebeinsparkett med varmemefoliamatte under lagt i 2025 på to soverom, stue og deler av gang (ikke gulvvarme på deler av mellomgang foran lite bad, forøvrig gulvvarme i hele leiligheten)

Flis med gulvvarme lagt i 2023 på ett soverom, entre og kjøkken.

Nymalte vegger og himling med tidsriktig og delikat fargevalg. Innslag av tapet i gang.

Det er registrert høydeforskjeller i gulvoverflater som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Det er som forventet etter byggets alder.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer med 2-lags glass med malte karmene. Vinduer er av type topp- og sidehengslet fra 90-tallet. Datostempling i vinduer: 1992, 1995 (mot Fredriks Stangs gt) og 1998 (kjøkkenvindu).
Ett vindu på soverom nærmest inngang er originalt og må påregnes skiftet.

Eldre malt ytterdør mot felles trappegang.

-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.

TG2 for vinduer fra 90-tallet. Originalt vindu fra byggeår på ett soverom vurderes til TG3, må påregnes byttet i nær fremtid.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting 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 inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Røranlegg til lite bad er nytt etter renovering i 2026. Det er fremlagt rikelig med dokumentasjon, bilder, produktdatablad av arbeidene utført av Løvås Rør AS.

Nytt vegghengt toalett montert på stort bad i 2026 (Løvås Rør). Geberit innebygget toalettsisterne. I tilknytning til denne er det montert automatisk lekkasjesikring og inspeksjonsluke, da sistere ikke har innebygget lekkasjesikring og heller ikke er montert i vanntett hullrom.

Vegghengt toalett på lite bad har innebygget lekkasjesikring.

Nye avløpsrør fra etasjeskille opp til 2.etg og ned til kjeller montert i forbindelse med renovering av lite bad i 2026. Nye avløpsrør ble utført i regi av sameiet.

VVS anlegget av av plast i rør-i-rør system og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Stoppekran lokalisert i himling i bod i kjeller. Boden under leilighet tilhører denne seksjon og dermed enkel tilkomst.

Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.

Ingen vesentlige avvik registrert på VVS-installasjoner, men det gjøres oppmerksom på at det må påregnes normalt vedlikehold.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2026

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 liters OSO varmtvannsbereder plassert i egen bod i kjeller direkte under leilighet.

Tilkoblet via stikkontakt. Varmtvannsberedere med effekt over 1500W skal ifølge NEK 400 ha fast elektrisk tilkobling i nye anlegg for å forhindre varmgang og brannfare. Trådløs lekkasjevarsler.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig og mekanisk ventilasjon.

Mekanisk fuktstyrt vifte på lite bad. Avtrekksventil på vegg i stort bad, ventil tilkoblet avtrekksvifte som er plassert i himling på lite bad

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

Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom. Etablering av lufteventiler i slike bygg vil kunne være utfordrende å få til da det er fasadeendring, samt at bygget kan være vernet.

Det anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima.

TG2 er vurdert for ventilasjon da det kun er kullfilter på kjøkkenventilator, samt at det mangler tilluftsventiler på yttervegg til alle oppholdsrom.

Merknader:

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 totalrehabilitert i 2023

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.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Nyere sikringsskap med automatsikringer lokalisert i gang. Alt av kabler, stikkontakter og kurser er lagt nytt i forbindelse med oppussing av leilighet i perioden 2023-2026.

Oppkobling er i hovedsak utført av elektriker fra Skjeberg Elektro AS.

Deler av arbeidet er utført som egeninnsats.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER:**

Det er ikke fremlagt byggemeldte godkjente tegninger og dermed ikke grunnlag for å vurdere eventuelle avvik fra godkjente planer.

Det er opplyst at enkelte leiligheter i bygården over tid har blitt endret, blant annet ved innredning av deler av kjeller og oppdeling av leiligheter.

Bygget er fra slutten av 1800- tallet, og tilgjengelig byggesaksinformasjon i kommunens arkiver er av dårlig kvalitet, manglefull og vanskelig å ettergå fullt ut.

Se forøvrig redegjørelse i selgers egenerklæringsskjema.

Takstmannens vurdering ved TG2:**4.1 Vinduer og ytterdører**

TG2 for vinduer fra 90-tallet. Originalt vindu fra byggeår på ett soverom vurderes til TG3, må påregnes byttet i nær fremtid.

6.3 Ventilasjon

TG2 er vurdert for ventilasjon da det kun er kullfilter på kjøkkenventilator, samt at det mangler tilluftsventiler på yttervegg til alle oppholdsrom.

Takstmannens vurdering ved TG3: