

Andelsleilighet
Birch-Reichenwalds gate 28
0483 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kjetil Granberg

Dato: 18/02/2026

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 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 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.

Det 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:76, Bnr: 182
Hjemmelshaver:	June Tetlie Karlsen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	124
Byggeår:	1948
Tomt:	Felles tomt 18.285 m ²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	June Tetlie Karlsen
Befaringsdato:	03.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt med asfalterte tilkomstveier, gressarealer trær og enkel beplantning. Felles sittegrupper og sykkelparkering

OM BYGGEMETODEN:

Betongkonstruksjon på 7 etasjer med saltakkkonstruksjon, heis, loft og kjeller. Leiligheten har balkong og 3- lags glassvinduer

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet i 3 etasje med god planløsning. Bad har passert en alder på 20 år og kan i nær fremtid vurderes som oppussingsklart. Enkelte avvik knyttet til kjøkken og vvb

ANNET:**OPPVARMING:**

- Gulvvarme på bad
- Panelovn

BOD

- Kjellerbod på 1.9 kvm. Loftbod på 2.4 kvm
- Selger opplyser at det er egen plass i kjeller med opplegg for vaskemaskin

PARKERING:

- Selger opplyser at det er ventelisteordning for leie av nummererte plasser
- Parkering etter bestemmelser for gateparkering

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

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

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**3.ETG**

Vegger: Slettmalt. Flislagt bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Laminat. Flislagt bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende

- Nytt kjøkken i 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring for utførelse
- Nye avløpsstammer i 2019-2021. Utført i regi av borettslaget
- Ny baderomsinnredning i 2021

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader fra den 17.02.2026 er 4 028 kr pr måned

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne 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 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
3.Etasje	60			6
Bod på loft og i kjeller		4		
SUM BYGNING	60	4		6
SUM BRA	64			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, bod og entré

BRA-e:

Bod i kjeller og loft

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Takhøyden i 3.etasje er 2.47 meter
- Takhøyde på bad er ca 2.19 meter

MÅLING:

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

- Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger
- Grunnet lav himlingshøyde på loft er ikke hele arealet målbart som bruksareal for loftbod. Målbar høyde fra 1.9 meter og 0.6 meter inn mot vegg

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 er vedtatt på årsmøte i borettslaget at det skal innhentes tilbud om utskifting av samtlige vinduer i borettslaget. Det må forventes at det kan bli en økning i felleskostnader når dette besluttet

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

June Tetlie Karlsen

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:

Kjetil Granberg

Takstmann BMTF & Byggmester

18/02/2026

Kjetil Granberg

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

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det opplyses om at badet er av ukjent alder. Innredning fra 2021

Fliser på vegger og slettmalt himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett, dusj med glassdører. Avtrekksventil i vegg. Spaltehull i dør for tilførsel av tilluft. Tilluft noe begrenset da terskel delvis sperrer for spaltehull

-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:

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

-Stedvis riss og misfarget mykfuger i dusj som antydtes å være svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold

-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. Vurderes i pkt 6.1

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Flislagt gulv med gulvvarme. Ett sluk på dusjsone og ett sluk på gulv utenfor dusjsone

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

-Høydeforskjell fra toppen av sluket i utenfor dusjsone til toppen av flis ved dørterskelen er 10 mm

-Gulvet har 2 sluk. Fallforholdet på gulvet leder eventuell lekkasjevann til begge sluk

Badet er bygd før teknisk forskrift i 2010. Badet blir derfor vurdert etter teknisk forskrift fra 1997. Det måles ok ledefall til sluk i og utenfor dusjsone

Merknader:

-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

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

-Forseglet rør på gulv i dusjsone med eldre fug. Fug bør byttes for å sikre vanntett gjennomføring av rør i dusjsone

-Det er registrert riss og sprekker i enkelte fliser samt hakk i en flis. Årsaken til skadene er usikker, men de kan være et resultat av bevegelser i underlaget, setninger i konstruksjonen eller lokale påkjenninger. Tilstanden bak flisene er ikke kjent. Det må forventes at bad er klart for oppussing, og det kan være skjulte skader som ikke er mulig å avdekke før riving

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra :Ukjent

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Tettesjikt 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 i lukket konstruksjon er ikke mulig gjennomføre på bakgrunn av veggens konstruksjon som består av betong

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

-Plastsluk med vannlås, mansjett ikke mulig å påvist klemte 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 utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

-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 klemte under klemringen

-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. 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 fra 2017 og type er IKEA

Slettmalte vegger og himling. Laminat på gulvet. Kjøkkenet har underskap, høyskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin, vaskemaskin og stekeovn. Mekanisk 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

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

-Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper på kjøkken. Dette er påkrevd, da vanntilførsel til kjøkken er endret ved oppussing av kjøkken i 2017

-Det er ikke etablert komfyrvakt. Dette er påkrevd, da kurs til kjøkken er endret ved oppussing av kjøkken i 2017

-Det registreres stedvis knirk på gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt og mangelfullt festet undergulv

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv i 3.etg viser høydeforskjell på opptil 0.5 mm på strekker under 2 meter og opptil 10 mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Målte avvik er utenfor toleranse, men anses ikke som unormale ut fra bygningens alder.

GULV:

-Normal slitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:

-Normal slitasje iht alder og bruk. Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng må forventes ved salg

Merknader:

-Det registreres stedvis knirk på gulv i gang. Dette kommer som oftest av ujevnt og mangelfullt festet undergulv. Det er også noe mindre omlegg i skjøter på gulv som er under produsentens krav

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.

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, sidehengslet med lufteventiler i toppen. Det registreres datostempling fra 1985. Isolert ytterdør brannklasse B-30

-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:

-Enkelte vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon

-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. 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 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen har balkong mot sørvest med tilkomst fra stue. Konstruksjonen er oppført på stålramme med betongdekke, Stålramme forankret i mot husvegg. Rekkverk i lukket format

-Det måles tilfredstillende høyde på rekkverk fra gulv

Det er montert treheller på gulv. Fallforhold og vannavrenning på gulv er derfor ikke tilgjengelig for vurdering

Merknader:

-Dels elde og slitasje på treheller. Vedlikehold/utskiftninger av treheller må kunne påregnes

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra :Ukjent
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg av ukjent alder, 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 vanninstallasjoner
- Stoppekran plassert i kjeller. Ikke lokalisert eller funksjonstestet
- Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken

Merknader:

- Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Kobberrør i dusj er malt og derfor ikke mulig å vurdere
- Eldre kobberrør i dusjsone er malte og derfor ikke mulig å vurdere. Utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2000
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

120 liters bereder i skap på gang og 80 liters bereder i kjøkkenskap. Beredere er fra 2020 og av type Oso. Begge er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom uten 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
- Beredere 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
- Det registreres noe svank i bunnplate på kjøkkenskap grunnet berederens vekt. Bereder virker ikke å være tilstrekkelig understøttet. Det anbefales å etablere understøttelse under bunnplate for å sikre mot brudd i plate under bereder

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger og avtrekksventil på bad.

- Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

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. Vurdert i pkt 2.1
- Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima

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 2020

Resultatet var tilfredsstillende.

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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 ikke tilstrekkelig festet, se under.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på felles gang. Anlegget er åpent. Det er totalt 7 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for bytte av en stikkontakt i stue datert den 19.01.2021. Utført av El-effekt AS

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:

-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 11.11.2020

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

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget ifbm installasjon av nytt kjøkken. 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

-Deler av anlegget til boligen er av eldre dato. Det er ujordete stikkontakter 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 registrert løse uisolerte ledninger i bod og i tak på gangen. Dette anses som avvik og må festes/lukkes på en forsvarlig måte

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

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Originale tegninger er ikke fremvist eller tilsendt og det kan ikke verifiseres at dagens planløsning og bruk av rom er i tråd med gitt tillatelse

FERDIGATTEST:

-Det er ikke fremlagt brukstillatelse eller ferdigattester for boligblokk. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998

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**

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

-Stedvis riss og misfarget mykfuger i dusj som antydes å være svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivarettatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

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

-Forseglet rør på gulv i dusjsone med eldre fug. Fug bør byttes for å sikre vanntett gjennomføring av rør i dusjsone

-Det er registrert riss og sprekker i enkelte fliser samt hakk i en flis. Årsaken til skadene er usikker, men de kan være et resultat av bevegelser i underlaget, setninger i konstruksjonen eller lokale påkjenninger. Tilstanden bak flisene er ikke kjent. Det må forventes at bad er klart for oppussing, og det kan være skjulte skader som ikke er mulig å avdekke før riving

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

-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 klemmt under klemringen

-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

-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 lekkasjestopper på kjøkken. Dette er påkrevd, da vanntilførsel til kjøkken er endret ved oppussing av kjøkken i 2017

-Det er ikke etablert komfyrvakt. Dette er påkrevd, da kurs til kjøkken er endret ved oppussing av kjøkken i 2017

-Det registreres stedvis knirk på gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt og mangelfullt festet undergulv

4.1 Vinduer og ytterdører

-Enkelte vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-Dels elde og slitasje på treheller. Vedlikehold/utsiftninger av treheller må kunne påregnes

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Kobberrør i dusj er malt og derfor ikke mulig å vurdere

-Eldre kobberrør i dusjsone er malte og derfor ikke mulig å vurdere. Utsiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

6.2 Varmtvannsbereder

-Beredere 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

-Det registreres noe svank i bunnplate på kjøkkenskap grunnet berederens vekt. Bereder virker ikke å være tilstrekkelig understøttet. Det anbefales å etablere understøttelse under bunnplate for å sikre mot brudd i plate under bereder

6.3 Ventilasjon

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

Takstmannens vurdering ved TG3: