

Tilstandsrapport – Tvetenveien 231, 0675 Oslo
Tvetenveien 231
0675 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Nanthujan Nanthapalan

Dato: 31/01/2026

Fjellstuveien 43b

Oslo 0982

99119740

nanthu2106@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er 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.

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:142, Bnr: 36
Hjemmelshaver:	Stubberudlia Borettslag-Jørgen Terland Gundersen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	382
Tomt:	38 419 m2 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1973

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.01.2025
----------------	------------

Forutsetninger:

Befaring gjennomført under normale forhold. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner og enkle målinger i tilgjengelige områder. Innredning/møbler og lagrede gjenstander kan begrense innsyn til enkelte flater/overganger.

Oppdragsgiver:	Nanthujan Nanthapalan
----------------	-----------------------

Tilstede under befaringen:

Fuktmåler benyttet:	STHT77030
---------------------	-----------

OM TOMTEN:

Eiendommen inngår i borettslag med felles tomt/fellesarealer. Tomten er opparbeidet med adkomst, interne gang-/kjørearealer og grøntarealer etter normal standard for området. Tomteforhold utover dette er ikke detaljundersøkt i dette oppdraget.

OM BYGGEMETODEN:

Boligbygg med flere boenheter (blokkbebyggelse). Bygningen fremstår med hovedkonstruksjoner i betong/murverk, med etasjeskillere i betong. Utvendige fasader fremstår som typisk blokkfasade (varierende materialbruk avhengig av fasadesystem).

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som en brukt leilighet med forventet alder-/bruksslitasje. Tilstandsvurderingen er basert på visuelle observasjoner og enkle hjelpemidler. Forhold som ikke er tilgjengelige/ikke synlige kan ikke vurderes.

ANNET:

Felles bygningsdeler og tekniske anlegg utenfor boenheten vurderes i begrenset grad og normalt i henhold til borettslagets vedlikeholdsansvar.

DOKUMENTKONTROLL:

Dokumentasjon innhentet/gjennomgått etter tilgjengelighet: salgsoppgave, egenerklæringsskjema fra selger, forretningsfører-/borettslagsinformasjon og øvrige salgsdokumenter. Eventuelle offentlige byggetegninger/byggesaksdokumenter er ikke fremlagt i forbindelse med oppdraget, og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke særskilt vurdert utover visuelle observasjoner

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

Gulv fremstår hovedsakelig med laminat/parkett (stedvis flis på våtrom). Vegger fremstår med malte overflater/tapet/strie. Himling med malte flater/betong. Overflater vurderes ut fra visuell befarings; normal bruksslitasje må påregnes i bolig av denne typen/alderen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Boligen består i hovedsak av entré, stue/kjøkken og bad. Ingen øvrige rom registrert ved befarings utover dette.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salg/omsetning av boligen. Rapporten bygger på befarings, visuelle observasjoner og enkle målinger iht. gjeldende bransjestandard/regelverk for slike oppdrag.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger om vesentlige endringer/ombygginger er basert på selgers/meglers opplysninger og tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke registrert bygningsmessige endringer utover normal overflateoppgradering, med mindre annet er opplyst.

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
10.etg	30	2	10	
Kjeller		2		
SUM BYGNING	30	4	10	
SUM BRA	44			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré/gang, stue/kjøkken, bad og soverom (rom innenfor boenheten).

BRA-e:

Tilhørende bod(er) utenfor boenheten (f.eks. bod i etasje og/eller kjellerbod), basert på opplyst disponeringsrett.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmerknader Arealene er målt med laser etter NS 3940:2023. Det er tilstrebet nøyaktighet, men det tas forbehold om mindre avvik grunnet instrumenttoleranser, skjevheter i bygget eller fastmontert inventar. Takhøyden i stue og kjøkken er målt til ca. 2,39 m. Eksterne boder er inkludert i arealet (BRA-e) basert på opplysninger fra eier under befaringen.

Siden det ikke er fremlagt dokumentasjon som bekrefter eierforholdene (f.eks. seksjoneringsbegjæring), tas det forbehold om at den juridiske tilhørigheten kan avvike fra det som er oppgitt.

GARASJE / UTHUS:

Ingen garasje/uthus tilknyttet boenheten, utover eventuelle felles parkerings-/garasjeordninger i borettslaget (ikke særskilt kontrollert).

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:

Nanthujan Nanthapalan

Byggingeniør / Takstmann med erfaring fra byggtekniske vurderinger, tilstandsrapporter og verdivurdering av boliger.

31/01/2026

Nanthujan Nanthapalan

1. Grunn og fundamenter

TG iu 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Felles bygningsdeler (grunn/fundament/drenering) er ikke undersøkt i dette oppdraget. Tilstand settes derfor til TG IU.

Merknader:

Byggegrunn, fundament, grunnmur og drenering er å anse som felles bygningsdeler i borettslaget. Disse forholdene ligger utenfor leilighetens kontrollområde og er ikke undersøkt i forbindelse med denne befaringen.

TG iu 1.2 Kryp kjeller

Bygningen er leilighetsbygg. Kryp kjeller er ikke en del av leilighetens kontrollområde og er ikke undersøkt i dette oppdraget. Tilstand settes derfor til TG iu.

Merknader:

Forholdet ligger utenfor leilighetens kontrollområde og er ikke vurdert ved denne befaringen.

TG iu 1.3 Terrengforhold

Terrengforhold og fall fra grunnmur anses som felles bygningsdel for borettslaget og ligger utenfor leilighetens kontrollområde. Forholdet er ikke vurdert i forbindelse med denne befaringen.

Merknader:

Eventuelle vurderinger av terrengfall/drenering må avklares via borettslagets vedlikeholdsansvar (styret/forretningsfører) og tilgjengelig FDV-/tilstands- eller vedlikeholdsplan for bygningen.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

Yttervegger er vurdert ved visuell kontroll fra innsiden av boenheten og fra tilgjengelige arealer (innglasset balkong/vindusfelt). Det ble ikke observert synlige tegn til fuktskader, deformasjoner, sprekker eller konstruksjonsfeil i de delene som var tilgjengelige for inspeksjon. Vannbord/beslag ved vinduer/balkongdør ble visuelt kontrollert uten at det ble registrert avvik. Overflater i tilgjengelige områder fremstår noe alders-/brukspregede med enkelte steder behov for overflatebehandling (maling). Stikktaking er ikke utført."

Merknader:

Det er observert enkelte kosmetiske forhold i tilknytning til vindus-/dørfelt og innvendige listverk, herunder riss/småsprekker ved lister med noe misfarging, slitasje på enkelte lister samt lokale skjevheter/avvik i list/panel ved balkongdør. Forholdene vurderes som overflate-/finishmessige og det ble ikke observert indikasjoner på fuktskade i konstruksjonen ved befarings.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 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 balkongdør Bygningsdelen består av vinduer og balkongdør med trekarm og isolerglass. Befaringen er utført ved visuell kontroll fra innsiden og fra tilgjengelige arealer på innglasset balkong. Det ble ikke registrert tegn til punkterte glass, skader på rammer/karmer eller fuktmerker som indikerer lekkasjer. Utvendige beslag og vannbord er kontrollert uten at avvik ble avdekket. Plassering og utførelse vurderes som tilfredsstillende med hensyn til vannpåkjenning.

Elementene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Merknader:

Ytre tetting og tilslutninger Ytre tetting, fuger og detaljer i tilslutninger er vurdert visuelt fra tilgjengelige arealer. Det er ikke utført destruktive inngrep, stikktaking eller demontering av beslag og omramming. Vurderingen er dermed begrenset til overflater, og underliggende tetting eller skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Takkonstruksjon/takteking inngår i byggets fellesareal og er ikke en del av boenhetens vedlikeholdsansvar. Ikke vurdert i dette oppdraget.

Merknader:

Forhold ved tak forutsettes håndtert av borettslag/sameie.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Bygningsdelen inngår i felles tak-/ytterkonstruksjon og er ikke vurdert for boenheten.

Merknader:

Ikke tilgjengelig/relevant for vurdering innenfor boenhetens vedlikeholdsansvar.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Boenheten har ikke loft/kryploft.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

6.1 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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Innglasset balkong i betongkonstruksjon med innvendig panel på rekkverk og skyvbart glassfelt. Konstruksjonen fremstår ved visuell kontroll som stabil uten påviste svekkelser i forankring/understøtting. Det ble ikke observert avskalling, riss/sprekker eller rustskader på tilgjengelige overflater. Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,79cm.

Vannavrenning/fall på balkonggulv og overgang ved balkongdør fremstår ved visuell kontroll som tilfredsstillende.

Merknader:

Rekkverkshøyden er lavere enn dagens anbefalte/krav til rekkverkshøyde og bør utbedres for å tilfredsstille sikkerhetsnivå. Det ble i tillegg observert noe skjevheter/ufagmessige detaljløsninger i innvendig panel og avslutninger rundt vindusparti. Forholdet vurderes i hovedsak som kosmetisk, men kan med fordel rettes/tilpasses ved fremtidig oppussing.

**7. Våtrom****7.1 1**

7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Overflater på vegger og himling er vurdert ved visuell kontroll. Det ble observert enkelte kosmetiske forhold/bruksslitasje. Det er stedvis behov for oppmaling/overflateoppgradering. Det ble ikke registrert tegn til fuktpåvirkning eller skadedyr i de kontrollerte områdene.

Merknader:

Det ble observert slitasje/skader på enkelte lister, og det er registrert skjevhet/ujevn avslutning på taklist enkelte steder. Forholdene vurderes som kosmetiske, men utbedring kan bestå av utskifting/tilpasning av lister og eventuelt lokal sparkling og maling.

**TG 1** 7.1.2 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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvoverflater vurdert ved visuell kontroll. Gulvene fremstår generelt i normal stand med stedvis bruksslitasje/merker. Det ble ikke observert tegn til fuktskade i kontrollerte områder. Gulv i våtrom er belagt med fliser. Overflaten er vurdert ved visuell kontroll.

Det ble ikke observert riss/sprekker, bom i fliser eller andre synlige skader i kontrollerte områder. Fallforhold vurderes som tilfredsstillende basert på målt nivåforskjell mot sluk (ca. 25 mm fra dør til slukrist).

Merknader:

Enkelte gulvlister har slitasje og kan med fordel skiftes/utbedres lokalt.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019-oppløst av tidligere eier(bør undersøkes)

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Bad oppgradert i 2019 med nye overflater/innredning og smøremembran (opplyst av tidligere eier). Sluk er støpejernsluk fra byggeår. Det er registrert smøremembran i sluk. Løsning med gammelt sluk uten klemring, samt mangelfull/ikke dokumentert utførelse rundt rørgjennomføringer i våtsone. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Fuktmåling/kontroll i tilstøtende konstruksjon er utført – ingen indikasjon på unormale fuktverdier ved befaring.

Merknader:

Løsningen gir økt risiko for fuktsmitte i våtsone over tid. Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre vanntett overgang mellom membran og sluk. Sluk bør kontrolleres og rengjøres jevnlig, og tilstanden bør overvåkes. Det ble ikke påvist fukt ved fuktmåling på befæringsdato.



8. Kjøkken

8.1 1

TG 1 8.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2019

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.

Vanninstallasjoner Boligen har rør-i-rør-system fra ca. 2019 med fordelerskap på badet. Det er ikke funnet tegn til lekkasjer. Avvik: Rørene i fordelerskapet mangler merking. Det anbefales å merke hvilke rør som går til de ulike rommene, slik at det er enkelt å stenge av riktig kurs ved behov.

Merknader:

Vannledninger og fordelerskap Moderne rør-i-rør-anlegg fra 2019. Alt ser tett og fint ut ved inspeksjon. Det bemerkes imidlertid at det ikke står skrevet på rørene i skapet hvor de fører hen (f.eks. "kjøkken", "servant"). Dette bør utbedres så man vet hvilket rør som er hva hvis noe skulle skje.

9. Rom under terreng

9.1 0

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.
Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Overflater på vegger og himling består av malte flater/malt tapet/strie og malt betonghimling. Det er registrert ujevnheter/skjolder på enkelte vegg- og himlingsoverflater.

Merknader:

Det må påregnes lokal oppussing/maling av enkelte overflater. Ingen tegn til fukt, svertesopp eller råteskader ble observert ved befarig.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflater på gulv vurdert ved visuell kontroll. Gulvene fremstår generelt i normal stand med stedvis normalt brukspreg/overflateslitasje. Det ble ikke registrert knirk, setninger, sprekkeformasjoner eller vesentlige avvik i overganger/skjøter. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser, kun visuell kontroll.

Merknader:

Forholdene vurderes som kosmetiske. Ved behov kan lokal oppgradering bestå av rengjøring, mindre utbedringer og eventuelt punktvis utskifting/tilpasning av lister.

TG 0 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Fukt og ventilasjon er vurdert ved visuell kontroll og måling med fuktindikator på tilgjengelige overflater. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontroll. Ventilasjonsforhold (tilluft/avtrekk) vurderes som tilfredsstillende ved normal bruk. Det er ikke utført hulltaking (ikke-destruktiv kontroll).

Merknader:

Målingene er indikative og gjelder kun tilgjengelige overflater. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt.

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019-opplyst av tidligere eier(bør undersøkes)

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann og avløp

Vannrør: Rør-i-rør-system fra ca. 2019 (opplyst av tidligere eier). Rørkurser i fordelerskap er ikke merket med angivelse av hvilke tappesteder de betjener.

Stoppekran: Hovedstoppekran er opplyst plassert i felles gang utenfor leiligheten (ikke funksjonstestet).

Avløp: Innvendige avløpsrør er av plast og tilkoblet byggets felles avløpssystem (vedlikeholdsansvar kan være delt med borettslaget).

WC: Vegghengt WC med innebygd sisterner. Inspeksjonsmulighet via spyleplate/serviceåpning. Dokumentasjon ikke fremlagt.

Merknader:

Merknader

Vurdering: Størstedelen av røranlegget er skjult i vegger/gulv og er derfor ikke visuelt kontrollert.

Lekkasjesikring: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at fordelerskap leder evt. lekkasjevann til sluk, og dette er ikke verifisert/testet.

Funksjon: Avløp vurderes å fungere ved normal bruk. Ingen unormal lukt, ulyder eller tegn til tette rør observert.

Anbefales innhentet dokumentasjon/FDV fra eier/utførende rørlegger dersom tilgjengelig.

TG iu 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Varmtvann antas levert via felles anlegg i bygget. Årstall og lekkasjesikring for bereder er derfor ikke vurdert.

Merknader:

Selger/borettslag/styret bes opplyse om varmtvann er felles, samt evt. alder/vedlikehold på varmtvannsanlegg.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Dersom det foreligger vannbåren varme (radiatorer/gulvvarme/manifold), bes selger fremlegge info om type, plassering og dokumentasjon.

Ingen 10.4 Varmesentraler

Leiligheten har ikke egen varmesentral (oljefyr/varmepumpe/fjernvarme/pellets/gasskjel e.l.). Eventuelle felles varmesentraler i bygget/borettslaget er ikke vurdert.

Merknader:

Ikke aktuelt for denne boenheten.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i Ikke opplyst

Det var sist inspisert i Ikke opplyst

Det var rengjort i Ikke opplyst

Anlegget ble sist fornyet i Ikke opplyst

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjon via felles mekanisk avtrekkskanal. Tilluft via vindusventiler og/eller under dørblad (bl.a. til våtrom)

Merknader:

Anlegget er ikke nærmere kontrollert utover visuell vurdering/funksjon ved befarng. Det foreligger ikke opplysninger om siste rens/inspeksjon. Det ble ikke registrert sjenerende lukt fra anlegget ved befarng.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 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 Ukjent / ikke dokumentert

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1974 (bør undersøkes)

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Boligen har eldre elektrisk anlegg (opprinnelig ca. 1974) med sikringsskap og skrusikringer. Det er ikke fremlagt opplysninger/dokumentasjon på gjennomført el-tilsyn eller kontrollrapport siste 5 år, og det er ikke opplyst om eventuelle el-arbeider eller oppgraderinger. Elektrisk anlegg er vurdert ut fra visuell befaringsfunksjon utover dette er ikke verifisert.

Merknader:

Anlegget er ikke kontrollert utover visuell vurdering. Det anbefales at det gjennomføres en uavhengig elkontroll av registrert elektroinstallatør (f.eks. kontroll iht. NEK 405), og at eventuell dokumentasjon (tilsynsrapport/samsvarserklæringer) innhentes fra selger dersom dette finnes.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger. Lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Ved behov for dokumentert avklaring av lovlighet/romstatus anbefales innhenting av godkjente tegninger/byggesaksdokumenter fra forretningsfører/kommune.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Risiko: Fallfare/personskade grunnet lav rekkverkshøyde. Konsekvens: Bør utbedres ved forhøyning/sikring av rekkverk for å oppfylle dagens sikkerhetsnivå.
7.1.1	1 Overflate vegger og himling
	Risiko: Kosmetisk/estetisk. Mulig videre slitasje på lister ved bruk. Konsekvens: Kan utbedres med utskifting/tilpasning av lister og lokal sparkling/maling ved behov.
7.1.3	1 Membran, tettesjiktet og sluk
	Risiko: Vanninntrengning i gulvkonstruksjon/ved rørgjennomføringer ved belastning over tid. Konsekvens: Skjulte fuktskader, lukt/mugg og behov for utbedring/rehabilitering av våtrom ved lekkasje eller videre aldring av slukløsning.