

Tilstandsrapport
Gamle Enebakkvei 67
1188 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	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

Joakim Siljubergh

Dato: 06/03/2026

Jens Olsens veg 1

Råholt 2070

95837016

post@s-eiendom.no



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:168, Bnr: 94

Hjemmelshaver: Eivind Lyseng

Seksjonsnummer: 98

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 1989

Tomt: 32650 m²

Kommune: Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Boa eiendomsmegling

Befaringsdato: 03.03.2026

Fuktmåler benyttet: Protimeter

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Skrående tomt, pent opparbeidet med plen og prydbusker. Asfaltert adkomst til blokka. Felles Lekeplass og søpplebeholdere på tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate på grunn
Bærende konstruksjoner oppført av betoog.
Utvendinge fasader kledd med plater og panel.
Etasjeskille av betong.
Flatt tak antatt dekket med papp. / folie.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming: varmekabel på bad, elektrisk ovn stue,

Takhøyde 229cm gang, Bad = 217cm, Stue/ kjøkken = 239-240cm, Soverom stue= 239-240cm.

Adkomst til leilighet med trapp i felles oppgang.

Leiligheten disponerer en p. plass i felles parkeringskjeller på ca. 15m², Gjesteparkering på oppnevnt plass.

DOKUMENTKONTROLL:

Propcloud

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

Gulv: Fliser i gang og bad.
Laminat gulv i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad, malte overflater på øvrige rom. Tak himling: malte overflater

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Kjøkken byttet i 2016. Baderomsinnredning 2011. Skyvedørsgarderobe i entre 2011. Skyvedørsgarderobe soverom 2020

FELLESKOSTNADER:

Kabel-tv, trappe- og garasjevask, varmtvann, vedlikeholdsfond, drift av fellesområde, bygningsforsikring.

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
3etg	53	2,4	11,5	
SUM BYGNING	53	2,4		
SUM BRA	53			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Parkeringsplass		15		
Bod		4,9		
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Stue/ kjøkken, soverom, gang, Bad

BRA-e:

Bod

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålinger er utført med laser. Takstmann har bare beskrevet rommene etter faktisk bruk, og har ikke fått opplysninger eller kontrollert hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Målene er tatt i selve bolig, samtidig bod på balkong, og størrelse balkong.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Tak ikke inspisert grunnet snødekte flater og vanskelig tilkomst

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen. Ingen inventar eller møbler er flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

Hjemmelshaver opplyser om at bod har blitt oppgradert, der skyvedører er montert for oppbevaring av klær.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Stein Lyseng

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:

Joakim Siljubergh

Rørleggermester

06/03/2026

Joakim Siljubergh

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 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 avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt himling

Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1 greps blandebatteri. avløps rør er fast.

- Dusjnisse med skyvedør
- Veggmontert wc
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
- Overflatene fremstår som normalt god stand.

Merknader: Noe tegn til noe skjevhet på vegger i dusjsone. Anbefales undersøkes nærmere.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er 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.

Flislagt gulv

Fall kontrollert med laser registrert 2cm fall i dusj over lendge på 80cm

Det er foretatt enkel test av flisene der det registreres hullrom under noen fliser.

Registrert også en liten svanke rett før terksel.

Merknader: Det opplyses om at svanke før terksel gjør det vanskeligere for vannet å ledes mot sluk. Målt fra terskel til dusjfelt er mål til ca 3 cm.

Anbefales å sjekke evt hullrom i flis samtidig svanke på gulv.



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Usikkert

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

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.

Membran: Antas Fra byggeår

Sluk , ingen synlig slukmansjett

Membran ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved demontering av fliser.

Det ble ikke boret hull og målt fukt i bunnsvill fra tilstøtende vegg for dusj da tilkomst til tilstøtende vegg er vanskelig samtidig at vegg er av betong som er påforet på baderom..

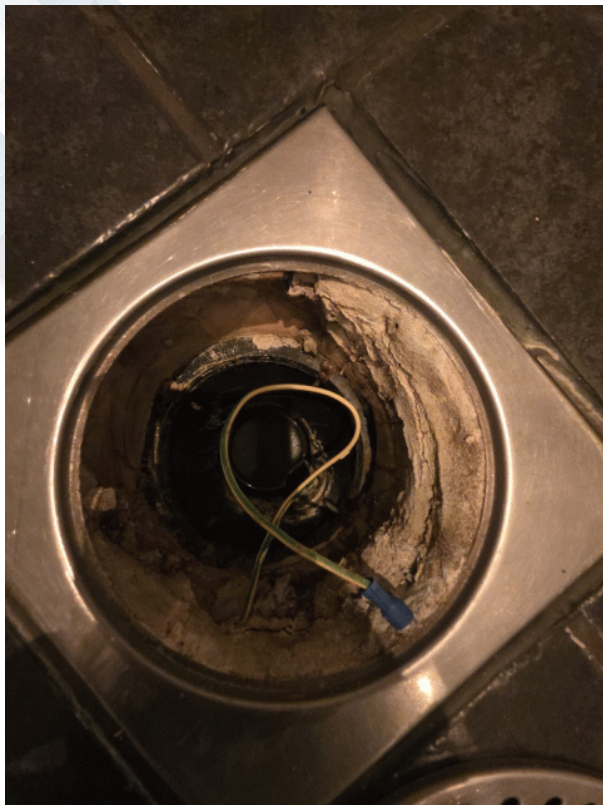
Det ble utført fuktsøk.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader

eller unormale fuktveridier med vanninnhold på under 8vekt %

Viktig og bemerke seg at membranen er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid..

Merknader: Forventet levetid på membran er 20år. Badet er 17år gammal og anbefales snart og gjøre renoverings tiltak. Hjemmelshaver opplyser om at noe tiltak er utført på bad.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

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.

Innredning med slette fronter og benkeplate.

Oppvaskkum i stål med et-greps blandebatteri. Avløpsrør av plast.

Kokeplate, integrert komfyr, frittstående mikro, og oppvaskmaskin. Frittstående kjøøl/ frys og ventilator over kokeplate.

Innredning fremstår i normal god stand uten tegn til skade eller svekkelser med behov for tiltak.

Merknader: Water-guard er ikke montert. Dette anbefales sterkt at bør monteres for å hindre skade ved lekkasje i rom uten sluk.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3 lags isolert glass og ramme av treverk.
Vindu på hovedsoverom er 3 lags isolert glass og ramme av tre.
Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand.
Ytterdør av tre- brann og lydspesifisert. B-30
Terrasse dør av 3 lags glass..
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet, ingen merknader.

Merknader: Det bemerkes at det er oppdaget løst vannbrett på undersiden av stuevindu på utside.

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.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Utgang fra stue til terrasse på 11m², vendt mot vest. Støpt dekke og rekkverk av blomsterkasse. Levegg av tre på bod side og betong på andre side.
Manuel markise på terrasse.
Terrasse/balkong fremstår i normal god stand med noe bruksslitasje

Merknader: Rekkverk av blomsterkasse tilfredstiller ikke krav etter dagens forskrifter.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran til kjøkken under kjøkkenvask, fungerer etter hensikten.
Stoppekran til bad og kjøkken fungerer etter hensikten.
Vann og avløps rør fra byggeår.
Viktig å merke seg at vann og avløpsrør er bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, slik at oppgradering bør påregnes i tiden som kommer.

Merknader: Forventet levetid på vann og avløpsrør er 50 år.
Kobberør synlig i vegg uten sikring.
Sisterner vegghengt wc ikke mulighet for lekkasjevann og føres til sluk.



Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles bereder i blokka.

Merknader: Det er ikke gjort befarings og tilstand av felles oppvarming kilde.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1989

Det var sist inspisert i usikkert

Det var rengjort i Ikke utført

Anlegget ble sist fornyet i Usikkert

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Kjøkken er tilkoblet felles ventilasjon.

Bad og kjøkken styres via kjøkken.

Tilluft bad med spalte under dør.

Det er foretatt en enkel papir test av avtrekket og avtrekket trekker tilfredsstillende.

Det er ventiler for tilluft til oppholdsrom med ventiler i vinduer.

Merknader: Det gjøres oppmerksom på at styring av hastighet for ventilasjon må styres via panel på kjøkkenvifte.

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.

Det elektriske anlegget ble installert i 1989

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2020/2022

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 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.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Informasjon er gitt ifra hjemmelshaver. Hjemmelshaver er selv elektriker.

Merknader: Ikke tilgang til sikringskap på befaringsdagen.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

Tilleggsopplysninger:

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

Tg 2 vurderes grunnet alder. Hjemmelshaver opplyser at siste arbeid ble utført i 2009. Badet er passert 10år.

Risiko: eldre membraner mister funksjon over tid.

Konsekvens: redusert levetid på badet og behov for oppfattende reprasjoner dersom lekkasje oppstår.

Anbefalt tiltak: Anbefalt renovering av bad.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Årsak tg 2 vurderes grunnet alder, hullrom og svanke.

Konsekvens : Membran mister sin funksjon på sikt, fliser kan løsne, og vann ledes ikke tilstrekkelig mot sluk fra terskel.

Risiko: Membran mister sin funksjon og lekkasje kan oppstå.

Anbefalt tiltak: Bad anbefales renoveres.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Tg 2 vurderes membran fra byggeår. Med noe tiltak utført i senere tid på selve baderom. Ingen spesifikasjoner fremlagt av hjemmelshaver.

Manglende slukmansjett i sluk.

Risiko: eldre membraner mister funksjon over tid. Uten slukmansjett er overgang mellom sluk og membran ikke vanntett.

Konsekvens: redusert levetid på badet og behov for oppfattende reprasjoner dersom lekkasje oppstår.

Anbefalt tiltak: Vær ekstra forsiktig med vannbruk særlig i dusj, lokal utbedring i sluk med montering av mansjett anbefales

2.1 Kjøkken Kjøkken

Tg 2 vurderes da waterguard ikke er montert

Risiko: Ved vannlekkasje kan vann skade byggverket.

Konsekvens: Vannskade på gulv ved evt lekkasje.

Anbefalt tiltak: Anbefaler å montere watergaurd for lekkasjesikring.

4.1 Vinduer og ytterdører

Tg vurderes grunnet alder og løst vannbrett på utside av stuevindu i bunn.

Risiko: Vannintrenging kan oppstå

Anbefalt: Feste vannbrett riktig så det kommer på underside så vann kan renne på utside ikke bakom panel.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Tg 2 vurderes grunnet blomsterkasse som rekkverk.

Risiko: Fallfare

Anbefalt : Oppføre riktig rekkverk etter dagens forskrift.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Tg 2 vurderes grunnet gamle kobberør i vegg uten sikring.

Risiko: Ved lekkasje kan det bli skade på byggverk.

Anbefalt: Rør anbefales byttes på kjøkken og baderom. Samtidig at det opprettes spalte for lekkasjevann fra sisterte kasse.

6.3 Ventilasjon

Tg 2 vurderes alder og usikkert vedlikehold.

Risiko: Dårlig luft grunnet alder og usikkert vedlikehold.

Anbefalt: Sjekke status med boretslag om videre fremdrift for service.

Takstmannens vurdering ved TG3: