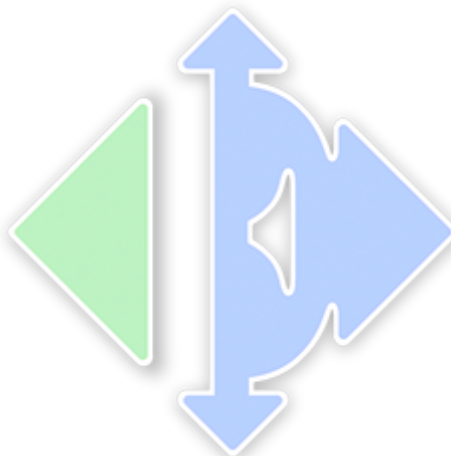


Eierskifterapport
Bølerskrenten 11
0691 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Joakim Siljuberg

Dato: 14/02/2026

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 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:, Bnr:
Hjemmelshaver:	Osama Ahmad
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	H0101/ 38
Byggeår:	1958
Tomt:	15020 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Boa eiendomsmegling
Befaringsdato:	10.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Flat tomt stort sett, pent opparbeidet med plen og prydbusker. Asfaltert adkomst til blokken. Felles lekeplass og søpleområde.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate på grunn
Bærende konstruksjoner oppført i betong
Utvendig fasade kledd med stein / mur.
Etasjeskille i betong.
Flatt tak dekket med papp/ folie

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normalt forventet levetid, og at vedlikehold/ utbedringer må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming: Varmekabel på bad, Radiatorer i stue og på soverom. Ingen varmekabel i gang/ entre.
Takhøyde: Soverom gang 2,41= Bad=2,27 Stue/ Kjøkken= 2,37 Soverom stue= 2,41 Gang/ entre= 241,5

Adkomst til leilighet via felles trapp i felles oppgang.

Leilighet disponerer en oppstilt parkeringsplass. Denne må søkes om ved innflytting.
For garasjeplass må man søke via ansinitet.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi

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

Gulv: Fliser på bad og gang/entre, Parkett i øvre rom 1 stav
Vegger: fliser på bad, malte overflater i øvre rom
Tak: malte overflater i øvre rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om Boligen ble totalrenovert i 2019 bad, kjøkken, tak.
Balkongen har også blitt innnglasset i 2019.
Alle vinduer og terrassedør skiftet i 2025

FELLESKOSTNADER:

Andel felleskostnader er 6866kr, fyring, varmtvann, trappevask, kommunale avgifter, bygningsforsikring, kabel tv, kapitalkostnader.

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
1etg	69			9,6
SUM BYGNING	69			9,6
SUM BRA				

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller		4		
SUM BYGNING		4		
SUM BRA				

BRA-i:

Gang/ entre, stue kjøkken, bad, soverom 1 og soverom 2

BRA-e:

1 stk bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen er kontrollert i dagslys, god tilkomst til bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

Det opplyses om at areal måling på balkong kan avvike grunnet buet balkong.
Det er felles sykkelbod i kjeller på 21m2
Det er felles kjølebod i kjeller areal ikke målt.
Det er felles vaskeri på 21m2

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Osama Ahmad

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 Siljberg

Rørleggermester

14/02/2026

Joakim Siljberg

1. Våtrom**1.1 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 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 er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt himling

Innredning med slette kanter og heldekkende servant med 1 greps blandebatteri. Avløp rør er fast.

- Dusjdør fast med åpning

-Veggmontert wc

- opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

- Overflatene fremstår som normalt god stand.

Det ble ikke avdekket hullrom bak flis, riss eller sprekker av betydning.

Merknader: Fuging inntil vegg noe ujevn

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.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall kontrollert med laser registrert 3cm fall frem til sluk mot vegg på lengde 160cm 1,5 på 80cm.

Det er foretatt enkel test av flisene ingen sprukne fliser eller hullrom.

Merknader: Sluk i dusjsone er lagt og montert inntill vegg. Fallforhold er tatt fra vegg 160cm fra sluk.

Det er også et hjelpe sluk på utsiden av dusjsone med fall fra terskel. Anbefaler fjær på vannlås i sluk for å unngå lukt.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

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 fra 2019

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett i slukene.

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

Det ble ikke borret hull da vegg mot baderom er av betong. Det ble gjort fukttest uten utslag av fukt.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år

Hjemmelshaver har lagt frem bilder av membran på bad.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

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.

Innredning med slette fronter og marmor benkplate.

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

Kokeplate, integrert komfyr, mikro, ekspressomaskin og oppvaskmaskin. integrert kjøl/ frys og ventilator over kokeplate med kullfilter

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

Merknader: Waterguard installert på kjøkken for lekkasje sikring.

Det opplyses også om at hjemmelshaver opplyser om at borettslaget tillater ikke montering av avtrekk på kjøkken som er kjørt direkte ut av bygget.



3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 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 med 2 lags isolert glass i bolig med ramme av tre 2025 og vindu og ramme av pvc produsert i 2025 på bad. Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

Ytterdør av tre- brann og lydspesifisert. B-30, 35 TB

Terrassedør av tre til terrasse med 2-lags isolert glass.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet, ingen merknader.

Merknader: Forventet levetid vinduer og ytterdør med glass er 40 år.

Kun enkelte vinduer er funksjonstestet, og det kan være vanskelig å avdekke punkterte vinduer. Dette kan forekomme.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Utgang fra stue/ kjøkken til innbygget balkong/ terrasse , vendt mot vest. Støpt dekke teknet med epoxy og rekkverk av betong med innlasset i topp.

Elektrisk markise i overbygg.

Terrasse fremstår i normal god stand med noe bruksslitasje

Merknader: Det vises til innglassing av balkong det er ikke fremvist at innglassing er godkjent av kommune. Men hjemmelshaver opplyser om at borettslag har en avtale selskaper som skal ha søkt om dette ved oppbygging.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

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

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.

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

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran til kjøkken under kjøkkenvask, fungerer etter hensikten.

Stoppekran til bad på bad i luke i vegg, fungerer etter hensikten.

Viktig å merke seg at vann og avløpsrør er bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid,

Merknader: Luke i vegg er ikke sikret mot lekkasje skulle lekkasje vann komme her vil vann ikke ledes mot sluk.

Spalte under wc ikke synlig. Lekkasje vann vil ikke ledes mot sluk.



Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann i blokka.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Ukjent

Det var sist inspisert i Ukjent

Det var rengjort i Ukjent

Anlegget ble sist fornyet i Ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Kjøkken er tilkoblet ventilator med kullfilter.

Bad antas å være tilkoblet naturlig avtrekk.

Tilluft bad med spalte under dør.

Det foretatt enkel papir test av avtrekket og avtrekket trekker svakt.

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

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2019

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2019

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2019

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 tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap i felles oppgang med automatsikringer. 7 kurser i henhold til oversikt.

Hovedsikring 2x40

Det er samme brannsjikt der ledninger føres inn i skap slik at skap ikke er branntett.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er 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:

Wc ramme på bad har ikke hull for lekkasje vann. Anbefaler tiltak for å lage hull under wc skål.

Det opplyses om usikkert membran forhold bak wc ramme.

Det var ikke mulig med sjekk av fukt i bnnsvill da vegg mot dusj på bad er laget av betong. Det ble dermed utført fuktest inne på bad. Som ikke ga unormale verider men utslag etter at hjemmelshaver har dusjet noen timer før befaringen.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

Tg2 vurderes da det er manglende slukmansjett i slukene.

Risiko: Membraner mister sin funksjon over tid. Uten slukmansjett er overgangen mellom sluk og membran ikke vanntett.

Konsekvens : redusert levetid på badet og behov for omfattende reparasjoner dersom lekkasje oppstår

Anbefalt tiltak: Lokal utbedring i sluk med montering av mansjett anbefales.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Tg 2 vurderes da kjøkkenventilator er med kullfilter.

Risiko: Kullfilter fjerner ikke matlukt.

Konsekvens: Kullfilter fjerner ikke matlukt.

Anbefalt tiltak: Anbefaler å montere ventilator med der avtrekk hvor luft føres ut av bygningen.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Tg 2 vurderes da wc sistene ikke har spalte under wc så lekkasje vann ikke kan ledes mot sluk og usikkert lekkasje sikret i luke ved stoppekran.

risiko: Eldre vann og avløpsrør er mer utsatt for lekkasje.

Konsekvens: Dersom det oppstår en lekkasje kan andre bygningsdeler ta skade.

Annbefalt tiltak : Anbefaler at rørene sikres mot lekkasje der lekkasje vann kan ledes trygt mot sluk og ved montering av waterguard..

6.3 Ventilasjon

Tg 2 vurderes naturlig avtrekk på bad.

Risiko: Naturlig avtrekk skifter ikke ut nok luft.

Konsekvens: Det vil oppstå dugg på speil og overflater.

Anbefalt tiltak: Det bør monteres mekanisk avtrekk fra bad.

Takstmannens vurdering ved TG3: