

Andelsleilighet i blokk
Fjellgata 2A
0566 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Glenn A. Lislørud

Dato: 19/05/2025

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

97071990

glenn@dinboligbistand.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 bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:227, Bnr: 135
Hjemmelshaver:	Merethe Bergnord-Ashby
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	77
Byggeår:	1983
Tomt:	Fellestomt på 2.869 m²
Kommune:	0301-Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Merethe Bergnord-Ashby
Befaringsdato:	19.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Fellestomt på 2.869 kvm. Leiligheten har egen terrasse utenfor inngangsdøren som er bygget opp på fellesområde, men som naturlig kun benyttes av denne andelen.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert med betong. Murverk i bærende konstruksjoner. Yttervegger i delvis betong og delvis i bindingsverk med plater som utvendig kledning.
Innvendig er bolig kledd med plater på vegger og i tak.
Leilighet ble bygget om fra styrerom til hybel/leilighet i 2005.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten er lokalisert i underetasje 1 og underetasje 2, med egen inngang. Leilighet som fremstår med hele og fine overflater og normal slitasje siden ombygging i 2005. Bad har begrenset gjenværende levetid.

Det foreligger ulovligheter rundt bruk av rom og det anbefales at man leser rapporten i sin helhet og legger merke til opplysninger rundt ulovligheter senere i rapport.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabler i gulv på bad og i U2

PARKERING:

- Mulighet for leie av garasjeplass i borrettslag

- Gateparkering etter gjeldene bestemmelser

BOD:

- Leiligheten har bruksrett på bod innenfor kjøkken. Selger benytter også vaskerom/sluse innenfor denne boden, men det er ukjent om det foreligger bruksrett på dette arealet og kjøper må eventuelt avklare dette selv med styret i borettslaget.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger

- Kommunale opplysninger i meglerpakka

- Propcloud.no

- Boligmappa.no

- Det er levert egenerklæring fra selger

- Det er svart ut muntlig på utsendt spørreskjema fra takstmann

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

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

Vegger: Malte vegger. Fliser på bad

Tak: Malte slette tak

Gulv: Parkettgulv. Fliser på kjøkken, bad og gang

- Overflater er i hovedsak hele og pene

- Det må forventes skader og merker etter oppheng og bruk

- Det registreres hulrom under flere fliser i gang og oppsprukket fug. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

- Leilighet ble ombygget fra styrerom til hybel i 2005

- Det har vært gjentatte vannlekkasjer fra overliggende fellesarealer og utvendig konstruksjoner. Dette har medført flere runder med reparasjoner innvendig i leilighet. Borrettslaget har vært ansvarlig for lekkasjer og utbedring er gjort via forsikring og kontantoppgjør. Flere av vannlekkasjene har kommet fra frostsprengte rør/utekran. Disse rørene er fjernet og det er ingenting som tilsier at det skal oppstå nye lekkasjer.

Arbeider som er utført etter kontantoppgjør er utført av innleide fagkyndig.

FELLESKOSTNADER:

4.567 kr pr mnd pr 29.04.2025

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje 1	45			14	36	9
Underetasje 2	55				0	55
SUM BYGNING	100			14	36	64
SUM BRA	100					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

U1: Entré, soverom, garderobe, bad

U2: Stue, kjøkken

BRA-e:

Bod innenfor kjøkken

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Det måles takhøyder på bad på ca 2,09 til 2,23 meter

-Det måles takhøyder i øvrig rom på ca 2,21 til 2,32 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

-Leilighetens utforming gjør at målinger kan ha avvik utover minstekravet til avvik i forskrift

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra arealbekreftelse fra Oslo kommune

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

Det gjøres oppmerksom på at undertegnede har tidligere vært involvert som takstmann/fagkyndig for kunde med denne eiendommen i forbindelse med tidligere vannlekkasjer og ansvarsvurdering opp mot borrettslag.

ANDRE MERKNADER:

Det foreligger ulovligheter som krever endring av boarealer.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Merethe Bergnord-Ashby

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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:

Glenn A. Lislørud

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

19/05/2025



Glenn A. Lislørud

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

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2005

Fliser på vegger og malt himling. Badet har servant med speil over, vegghengt toalett, dusj med glassvegg. Avtrekksventil i vegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- 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:

- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Riss/sprekker i enkelte fliser, årsak og tilstand bak er forøvrig ukjent
- Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
- Spalter under dører for lufttilførsel er noe små og kan påvirke luftgjennomstrømningen
- Det er noe misfarging i fuger mellom fliser og i mykfuger

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- 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 påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles ledefall fall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt, men fall rundt sluk har svakt fall fra noen steder og motfall på mindre partier. Ved vanntest i dusj er det noen steder blir vann liggende på gulv og ikke renner til sluk. Dette kan skape misfarging og skader over tid.
- Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 3,5, som er tilfredsstillende. Det er ikke kjennskap til hvordan membran er utført ved terskel.

Merknader:

- Det registreres hulrom under mange gulvfliser uten at det er påvist dirkete skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Motfall på noen partier i dusjsone
- Ikke tilstrekkelig fall på deler av gulv

Det må forventes at bad har begrenset gjenværende levetid og funksjonsavvik som gjør at bad kan planlegges å pusses opp.

Mengde bom i gulvfliser og motfall i dusjsone, generer TG3 etter gjeldende regelverk.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

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.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av trolig av smøremembran og mansjetter.

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.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon for kontroll av fukt i vegg fra garderoberom. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger. Kontrollert sted er langt fra våtsone og steder det naturlig er større fare for fuktskader, men i nærheten av dusj er det ikke mulig å bore da disse veggene ikke vender inn mot leilighetens boareal.

-Plastsluk med vannlås. Type sluk gjør at det ikke er mulig å kontrollere om mansjett er klemmt under klemring

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. Uten dokumentasjon på membran er det ikke mulig å vurdere tilstand eller eventuelle avvik, og det må dermed forventes at det kan være avvik på membran.

-Forventet brukstid for membranløsningen er snart forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25

-Det er avdekket ved hullboring at det er lagt dampsperre bak veggplater som ligger bak fliser på bad. Dette er en løsning som kan lage skader over sikt, da veggene har to tettesjikt og organisk materiale i mellom.

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2005

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider 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 ca 2005 og type er Ikea.

Malte vegger og tak, fliser på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, heltre benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og integrert stekeovn. Mekanisk ventilator med kullfilter.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det er installert automatisk lekkasjesikring på vanntilførsel
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal/noe høy slitasje iht bruk og alder

Merknader:

- Det er ikke installert komfyrvakt over kokeetopp. Dette var et krav ved montering av kjøkken og dermed ansett som et avvik som bør utbedres
- Sokkellist på kjøkken er noe løs og slitt
- Misfarging i fuger mellom fliser på vegg over kjøkkenbenk
- 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.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmene. Vinduer er av type toppsving og det registreres datostempling fra 2018. Isolert ytterdør fra 2020.

-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:

-Løsning med vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen. Utførelsen som er benyttet med innfuging av vinduer fremstår noe ukomplett og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og forkortet levetid

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.

Leiligheten har markplatting ved inngangsdør, oppført i trekonstruksjon. Fundamentering er ukjent og ikke mulig å kontrollere, det er terrassebord på overside.

Terrasse ble bygget av borrettslag etter drenering mot bygg i 2019

Terrassen måler ca 14 kvm, men det er bygget en benk som opptar ca 1,7 kvm av dette arealet

Merknader:

-Innfestning til terrassegulv er perforert dypere enn anbefalt, som vil kunne redusere levetiden og gi fuktskader over tid. Hyppigere vedlikehold må kunne forventes

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

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 sistener for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert i himling på soverom. synlig 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 med plassert i himling på soverom

-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken

-Avløpslufting er ikke kjent

-Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:

-Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig

-Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på VVS anlegg eller utstyr.

-Det er ikke drenering dra rørskap som er plassert i himling på soverom. Ved en lekkasje på vannrør vil vann renne ut av skap og ned i soverom, og dermed lage skader på rom og tilstøtende konstruksjoner

-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

-Deler av anlegget er i hovedsak eldre og har mangler som tilsier at utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Ikke egen varmtvannsbereder

Merknader:**TG 3** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er har naturlig ventilering via lufteventiler i vindu, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen. Det er ikke kjennskap til om avtrekksventil på våtrom er tilkoblet avtrekksvifte eller om den har naturlig oppdrift, men det er ok sug fra ventil ved test

-Ventilator på kjøkken har kullfilter og ikke rør ut i det fri. Dette er vurdert under punkt 2.1 kjøkken.

Merknader:

- Det er ingen tilluftsventiler i U2 og begrenset med ventiler i U1. Mangelfull ventilering kan gi kondens og fuktdannelser, spesielt på innside av glass og trekarmner.
- Manglende ventilering vil gi nedsatt bokvalitet og kunne gi skader på bygningsdeler over tid. Det er ikke påvist synlig skader etter manglende ventilering på befaringsdagen.
- Det bør etableres tilluft spesielt i U2 og det bør om mulig få ført rør fra ventilator ut i det fri.

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 01.12.2021

Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.

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

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Trolig i 2005

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 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 er tette.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på kjøkken i U2. Anlegget er i hovedsak skjult, det er totalt 15 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for anlegg

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 01.desember 2021

Rapporten ikke meldt utbedret.

Avvik gjelder manglende jordforbindelse på stikkontakt og bryterpanel ved bad, samt jorfeilvern på kurs til vaskemaskin og tørketrommel

Merknader:

- Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. 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, men boligen er bygget etter 1999.
- Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er 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.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Leilighetens underetasje (U1) er godkjent til beboelse med entre, stue, kjøkken, og bad. Kjelleretasjen (U2) er godkjent som tilleggsdel. Leilighet er innredet med stue og kjøkken i U2, mens bad er plassert i U1. Arealer godkjent som tilleggsdel, gir ikke anledning til å benytte dette arealet til varig opphold og dermed er bruken av rommene slik det fremstår på befaring, i strid med godkjenning. Det er tidligere sendt søknad om bruksendring av U2, men dette har blitt avslått i kommunen.

Det må forventes at leilighet må bygges om for at den skal være i tråd med godkjenning, og/eller at det må gjøres større bygningsmessig tiltak for å kunne søke på nytt om bruksendring.

Det er ingen vinduer i U2.

Rømningsveier er ivaretatt i begge etasjer

-Det er ulovligheter rundt oppført terrasse og støttemurer ved inngangsparti, men utvendig arealer og byggverk, tilhører borettslagets ansvar.

-Fremlagte tegninger er ikke i tråd med hvordan bolig er bygget

-Det mangler rekkverk og håndrekke på innvendig trapp

FERDIGATTEST:

-Det er gitt ferdigattest for omgjøring av styrerom til hybelleilighet, datert 30.03.2005

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**

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

-Riss/sprekker i enkelte fliser, årsak og tilstand bak er forøvrig ukjent

-Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

-Spalter under dører for lufttilførsel er noe små og kan påvirke luftgjennomstrømningen

-Det er noe misfarging i fuger mellom fliser og i mykfuger

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt 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. Uten dokumentasjon på membran er det ikke mulig å vurdere tilstand eller eventuelle avvik, og det må dermed forventes at det kan være avvik på membran.

-Forventet brukstid for membranløsningen er snart forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år

-Det er avdekket ved hullboring at det er lagt dampspærre bak veggplater som ligger bak fliser på bad. Dette er en løsning som kan lage skader over sikt, da veggen har to tettesjikt og organisk materiale i mellom

2.1 Kjøkken Kjøkken

- Det er ikke installert komfyrvakt over koketopp. Dette var et krav ved montering av kjøkken og dermed ansett som et avvik som bør utbedres
- Sokkellist på kjøkken er noe løs og slitt
- Misfarging i fuger mellom fliser på vegg over kjøkkenbenk
- 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.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig
- Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på VVS anlegg eller utstyr.
- Det er ikke drenering dra rørskap som er plassert i himling på soverom. Ved en lekkasje på vannrør vil vann renne ut av skap og ned i soverom, og dermed lage skader på rom og tilstøtende konstruksjoner
- Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått
- Deler av anlegget er i hovedsak er eldre og har mangler som tilsier at utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Det registreres hulrom under mange gulvfliser uten at det er påvist dirkete skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Motfall på noen partier i dusjsone
- Ikke tilstrekkelig fall på deler av gulv

Det må forventes at bad har begrenset gjenværende levetid og funksjonsavvik som gjør at bad kan planlegges å pusses opp.

Mengde bom i gulvfliser og motfall i dusjsone, generer TG3 etter gjeldende regelverk. Prisivurdering av TG3 settet etter hva det kan koste å bygge et nytt bad i rommet.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

6.3 Ventilasjon

- Det er ingen tilluftsventiler i U2 og begrenset med ventiler i U1. Mangelfull ventilering kan gi kondens og fuktdannelser, spesielt på innside av glass og trekarmer.
 - Manglende ventilering vil gi nedsatt bokvalitet og kunne gi skader på bygningsdeler over tid. Det er ikke påvist synlig skader etter manglende ventilering på befaringsdagen.
 - Det bør etableres tilluft spesielt i U2 og det bør om mulig få ført rør fra ventilator ut i det fri.
- Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-