



Aksjeleilighet (i blokk)

Balders gate 4

0263 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Glenn A. Lislrud

Dato: 20/03/2025

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 overvåking 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:212, Bnr: 4
Hjemmelshaver:	Jason Park
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-, Aksjeboenhetsnr: 13
Byggeår:	1940
Tomt:	Felleseie tomt 1359 m ²
Kommune:	0301 - Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jason Park
Befaringsdato:	13.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Fellestomt med innganger fra asfaltert fortau. Bakgård er asfaltert og benyttet til parkering med elektrisk port

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate på antatt komprimerte masser.
Yttervegger, etasjeskillere og takkonstruksjoner av armert betong/mur. flatt tak, antatt tekket med papp/folie.
Fasaden er forblendet i malt betong/puss.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet med god planløsning. Overflater er hele og pene, tross høy alder. Bad og kjøkken er modent for oppgraderinger i tiden fremover

ANNET:**OPPVARMING:**

- Elektriske varmekabler på bad
- Panelovner

BOD OG PARKERING:

- Aksjelaget har 10 parkeringer for leie.
- Gateparkering etter gjeldende bestemmelser

- Bod i kjeller på 2,4 kvm

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Eiendomsverdi.no/Propcloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut muntlig på tilsendt 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: Slette malte vegger. Bad har fliser

Tak: Slette malte tak. Himling på bad er nedsenket

Gulv: Eik heltregulv. Soverom og garderobe har eikeparkett. Bad har fliser

Overflater er hele og pene. Det må forventes sår og merker etter oppheng og generelt bruk.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende er opplyst i tidligere salgsoppgave:

- Bad pusset opp i 2001
- Diverse oppgraderinger på det elektriske anlegget i perioden 2017-2021

Selger opplyser om følgende:

- Alle tregulv er slipt og lakkert/oljet i 2025
- Slipt og behandlet benkeplate på kjøkken 2025
- Malt fronter på kjøkken
- Malt vegger

- Det var en vannlekkasje fra leilighet over i mars 2023. Dette resulterte i vanddrypp ned på bad. Skade ble utbedret av forsikring.

FELLESKOSTNADER:

Tot. innev. måned: 7 718 pr. 24.02.2025

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 måleverdige.

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 m ²	S-Rom m ²
2.Etasje	71			3	71	
Bod kjeller		2				
SUM BYGNING	71	2		3	71	
SUM BRA	73					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, stue/kjøkken, bad, 2 soverom, garderobe

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Takhøyde i bad er ca 2,31 meter
- Takhøyder i øvrig rom er ca 2,61-2,64 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra arealbekreftelses brev utsendt av plan- og bygningsetaten i Oslo

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

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Jason Park

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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. Lislrud

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

20/03/2025



Glenn A. Lislrud

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- 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 2001

Fliser på vegger og malt nedsenket himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert/vegghengt toalett, dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk 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
- Det er riss i fuger mellom fliser flere steder.
- Mykfug er sluppet noen steder
- Det er en del misfarging i fuger mellom fliser

Forventet levetid på bad er passert og oppussing av bad må forventes

TG 2 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 inspisert.
- Det er ikke 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 ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, hovedsluk utenfor dusj og hjelpesluk i dusj.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles svakt fall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk er svakt/manglende. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 4 mm, som er ikke tilfredsstillende.
- Fall til sluk i dusjsone er svakere enn krav og vann blir liggende ved siden av sluk etter bruk.

Det er oppkant ved dørterskel ca 50mm. Det er ikke kjennskap eller mulig og kontrollere om membran er trukket tilstrekkelig opp på terskel.

Merknader:

- Noen steder i dusj er det ikke fall/motfall og vann blir liggende. Vann som ikke renner til sluk vil kunne skape misfarging og soppvekst
- Riss i fuger mellom fliser
- Misfarging i fuger mellom fliser og i mykfuger

Bad må forventes pusset opp i tiden fremover

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2001

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 bunnmembran på gulv. Antatt smøremembran og mansjetter på vegger.

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 entré for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigget Det er murvegger på de vegger som ligger nærmest dusj og som ville vært det beste sted å utført fuktmåling i vegg.

Det er synlig oppbrett på bunnmembran i inspeksjonsluke på bad og ved hull som er tatt for fuktmåling. Utover det er det ikke mulig å se noe membran på bad.

Merknader:

- Forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år
- Det er ikke synlig klemt membran i sluk

Det må forventes at bad er klart for oppussing og at membran ikke nødvendigvis lenger er tett

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

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.

Alder og type kjøkken er ukjent. Antas å være fra før år 2000.

Malte vegger og tak. Heltreparkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, heltre benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin, stekeovn og vinskap. Mekanisk ventilator uten rør ut. Det er ingen synlig kullfilter.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

Benkeplate er slipt og behandlet i 2025

Merknader:

- Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring på vanntilførsel eller komfyrvakt over platetopp. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunkt, men anbefales alltid
- Det er en del slitasje på kjøkken og det må forventes at kjøkken har begrenset gjenværende levetid
- Det mangler kanal ut fra ventilator, eller i det minste kullfilter

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 karmen. Vinduer er av type fastkarm og toppsving. Det registreres datostempling fra 2021 i stue. Resterende vinduer er det ikke synlig datostempling, men de er av nyere dato. Isolert ytterdør.

Merknader:

-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett i skifer og belistning/vindu, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

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.

Utkraget balkong i betong/stålkonstruksjon på 3,4 kvm med utgang fra balkongdør i stue. Rekkverk i stålkonstruksjon har høyde på 103 cm, noe som er tilfredstillende.

-Det er målt med krysslaser på gulv og fallforhold på balkong er tilfredstillende.

-Det er ikke mulig å kontrollere selve konstruksjon utover det som er synlig fra overside og synlig fra bakkenivå.

Merknader:**6. VVS**

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Antatt 2021

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg trolig fra bad ble pusset opp i 2001, bestående av kobber tilførsel og plastrør til bad og kjøkken. synlig avløp og sluker i plast/stål. 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 vannmåler plassert bak innsjeksjonsluke på bad
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger
- Anlegg er ikke et komplett rør-i-rør system
- Avløpslufting er ikke kjent

Merknader:

- Deler av anlegg har høy alder. Det må forventes at anlegg må oppgraderes i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.
- Det mangler endetetting på varerør på vannrør og eventuelt lekkasjevann vil ledes til samlestokk i kasse på bad som ikke har videre drenering til rom med sluk. Ved en lekkasje på rør vil det kunne skape skader i tilstøtende konstruksjoner som ikke nødvendigvis oppdages raskt nok.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har mekanisk ventilasjon.
- Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Det er en avtrekksventil i kasse på kjøkken

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

Bolig anses som tilstrekkelig ventilert i henhold eldre byggeskikk, men fraviker fra dagens byggemåte.

Merknader:

- Det er ikke montert kullfilter eller rør ut fra ventilator på kjøkken. Det må i det minste monteres kullfilter på ventilator

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 1980

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1940

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 ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

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

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Anlegg med automatsikringer plassert i felles sikringskap i gang. Anlegget er i hovedsak lagt opp som skjult anlegg. Det er totalt 7 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for arbeider som er utført på anlegget.

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 1980

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

Merknader:

- På befaringsdagen er ikke rom for sikringer avlåst og det er fare for uvedkommende å komme til områder med fare for støt. Rom er blitt låst i etterkant av befaringsdagen i følge selger
- Det mangler deksel rundt sikringer i skap. Dette gjør at det ikke er sikret mot støt og kan skape fare for liv og helse
- Deler av det elektriske anlegget er av høy alder og det må forventes oppgraderinger i tiden fremover
- Det er noe utstrakt bruk av skjøteledninger i leilighet. Skjøteledninger er forbundet med økt brannfare og anbefales ikke.

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.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det er fremlagt godkjente byggemeldte tegninger. Det fremgår av planløsningen at kjøkken er flyttet ut til stua for å få etablert et soverom og stort soverom er delt av til et rom med garderobe. Bruksendringen er ikke søknadspliktig til kommunen. Øvrig planløsning samsvarer med de byggemeldte tegningene, ut fra hva som kan tydes på de eldre tegninger.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger Ekspedisjons dokument som anses som den gang byggegodkjenning, datert 18.01.1939

Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene.

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringdagen

-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 belastinger

-Det er riss i fuger mellom fliser flere steder.

-Mykfug er sluppet noen steder

-Det er en del misfarging i fuger mellom fliser

Forventet levetid på bad er passert og oppussing av bad må forventes

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Noen steder i dusj er det ikke fall/motfall og vann blir liggende. Vann som ikke renner til sluk vil kunne skape misfarging og soppvekst

-Riss i fuger mellom fliser

-Misfarging i fuger mellom fliser og i mykfug

Bad må forventes pusset opp i tiden fremover

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

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

-Det er ikke synlig klemt membran i sluk

Det må forventes at bad er klart for oppussing og at membran ikke nødvendigvis lenger er tett

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Det er en del slitasje på kjøkken og det må forventes at kjøkken har begrenset gjenværende levetid

-Det mangler kanal ut fra ventilator, eller i det minste kullfilter

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Deler av anlegg har høy alder. Det må forventes at anlegg må oppgraderes i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.

-Det mangler endetetting på varerør på vannrør og eventuelt lekkasjevann vil ledes til samlestokk i kasse på bad som ikke har videre drenering til rom med sluk. Ved en lekkasje på rør vil det kunne skape skader i tilstøtende konstruksjoner som ikke nødvendigvis oppdages raskt nok.

6.3 Ventilasjon

-Det er ikke montert kullfilter eller rør ut fra ventilator på kjøkken. Det må i det minste monteres kullfilter på ventilator

Takstmannens vurdering ved TG3: