

Andelsleilighet i blokk
Thorvald Meyers gate 79A
0552 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Glenn A. Lislørud

Dato: 02/04/2025

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:228, Bnr: 521
Hjemmelshaver:	Thomas Tjøm og Hedda Engelhardt Davidsen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	1
Byggeår:	1870
Tomt:	Fellestomt på 502 m²
Kommune:	0301-Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Thomas Tjøm og Hedda Engelhardt Davidsen
Befaringsdato:	24.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Fellestomt med steinlagt hyggelig bakgård. Det er gressarealer og beplantninger i bakgård.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk i bærende murkonstruksjoner over tre etasjer, samt loft og kjeller. Saltak tekket med taksten. Trebjelkelag med stubbloftsleire.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fin leilighet med nyere balkong ut fra soverom. Det må forventes at bad er klart for oppussing og kjøkken har begrenset gjenværende levetid

ANNET:
OPPVARMING:
-Panelovner

Boder:
-Bod i kjeller på 12,8 kvm
-Bod på loft på 4,9 kvm

Parkering:
-Gateparkering etter gjeldende betingelser

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:
-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-Propcloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Det er svart ut 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):

Gulv: Heltregulv, fliser i entré og vinylflis på bad
Vegger: Malte slette vegger. Baderomsplater på bad
Tak: Malte slette tak

Overflater er hele og pene, men med høy alder. Det må forventes merker/skader etter oppheng og bruk.

Det måles planavvik på ca 4 cm over lengre strekker i stue. Dette anses ikke unormalt på slike bygg fra 1800 tallet.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om følgende:
-Malt overflater
-Lagt flis i entré
-Byttet servant og dusjkabinett på bad
-Byttet lamper på bad

Tidligere salgsoppgave informerer om følgende:
-Balkong oppført i 2013

FELLESKOSTNADER:

4.421 kr pr mnd pr 31.03.2025

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
2.Etasje	52			4	52	
Bod på loft		5				5
Bod i kjeller		13				13
SUM BYGNING	52	18	-	4	52	18
SUM BRA	70					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré, kjøkken, bad, soverom, stue, kontor

BRA-e:

Bad i kjeller og loft

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Det måles takhøyder på 3,11 til 3,14 meter

-Takhøyde på bad måles til 2,45 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Thomas Tjøm

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

02/04/2025



Glenn A. Lislørud

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

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet har ukjent alder

Malte plater på vegger og malt himling. Badet har servantinnredning med skap og speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i vegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med høy slitasje

-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

-Servant viser tegn til krakelering

-Innredning har svellet, som er indikasjon på at luftutveksling kan være mangelfull eller innredning står utsatt for vannsprut

-Dør i våtzone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert

-Våtromsplater er montert uten bunnlist og da med ikke tilfredsstillende forsegling mellom oppbrett på gulv og veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner

-Fug mellom servant er misfarget og har delvis sluppet feste

Bad er av høy alder med behov for oppgraderinger i nær fremtid

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.

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 påvist flekker eller andre skader. Se under.

Belegg på gulv med delvis oppbrett mot vegger og dørterskel, og sluk under dusjkabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det måles ok fall på gulv utenfor dusjkabinett. Fall rundt sluk er ikke mulig å måle fullt ut pga plassering av dusjkabinett, men det ser ut til å være fall til sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp belegget ved dør er ca 25 mm som er tilfredsstillende.

Det er synlig at det er lagt belegget fliser oppe på gammelt vinylbelegg. Det opprinnelige belegget ser ut til å ha hatt oppbrett mot vegg og dørterskel, men det er i dag fuget/malt opp mot vegg og ikke mulig å kontrollere. Legging av nytt belegget er ikke fagmessig utført og anses mangelfull.

Det må forventes at badet ikke er tett og bad må pusses opp.

Merknader:

- Innfesting til gulvmontert toalett har perforert membran
- Høy alder på opprinnelig beleg
- Ikke mulig å inspiserer opprinnelig beleg som ligger under nytt beleg
- Sluk ikke inspisert fullt ut pga manglende tilkomst

Det må forventes at bad må pusses opp.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Belegg på gulv og malte plater på vegg, er badets membran.

Opprinnelig beleg som ligger under nytt beleg er gulvets tettesjikt, men er ikke mulig på kontrollere og har trolig høy alder.

Det er ikke kjennskap til hvordan plater på vegger og overgang vegg/gulv er utført.

Det er boret hull for fuktmåling i vegg fra tilstøtende soverom, i området bad dusj. Det er ikke påvist fukt eller skader på kontrollert område.

Merknader:

- Innfestning av gulvmontert toalett har perforert membran
- Det er ikke mulig å som om opprinnelig beleg er tilstrekkelig klemt i sluk under dusjkabinett
- Våtromsplater er montert uten bunnlist og da med ikke tilfredstillende forsegling mellom oppbrett på gulv og veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner
- Forventet levetid på membranløsning er forbigått. Det må forventes at membran ikke lenger er tett og ved en lekkasje fra bad vil mulig vann kunne renne ut av rom og skade tilstøtende rom og konstruksjoner.

Bad er klart for oppussing

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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.

Det opplyses om at kjøkkenet fra Ikea og alder er ukjent.

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

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

Merknader:

- Det er ikke installert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring på vanntilførsel. Dette var ikke et krav ved oppføring, men anbefales alltid.
 - Stedvis knirk på gulv. Høy slitasje og skader på gulv
 - Dels sår og merker på fronter som kommer av bruk og alder
 - Høy slitasje og merker på benkeplate
 - Kjøkkenet har høy alder og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre
 - Ventilator har ikke rør ut. Det er ukjent om det er montert kullfilter. Ventilator er svært skitten, noe som kan skape brannfare ved bruk.
- Det anbefales å få rør fra ventilator ut i yttervegg, men det er ofte begrensinger i borettslag som ikke gjør dette mulig.

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.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type sidehengslet med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra 2016.

Balkongdør har ikke datostempling som kan tolkes, men balkong er opplyst å være bygget i 2013, så dør er trolig fra samme tidsperiode.

Eldre ytterdør med lyd og brann kvalifikasjoner

-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:

-Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, valgt utførelse er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

-Ytterdør subber noe i gulv

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 stål og betongkonstruksjon på 3,7 kvm med utgang fra soverom

Rekkverkshøyde er over 1 meter og er tilfredstillende etter dagens krav til rekkverkshøyde.

Det er ikke avdekket noen feil eller mangler ved balkong ved visuell inspeksjon.

Merknader:**6. VVS**

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

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

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 ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg fra byggeår, bestående av vannrør i kobber og sluk i stål. Avløp er ikke kjent. 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 er i følge eier plassert i kjeller. Stengemuligheter av rør på bad er ikke mulig å benytte uten verktøy

Merknader:

-Avløpslufting er ikke kjent

-Det er ikke montert lekkasjesikring av vanntilførsel på kjøkken. Dette var ikke et krav ved installering, men anbefales alltid

-Anlegget er med høy alder og lite gjenværende levetid. Utskiftninger må påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Ikke egen varmtvannsbereder

Merknader:

6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

-Avtrekk på våtrom er med fuktstyring og ikke funksjonstest på befaringsdagen. Ifølge selger fungerer vifte ved bruk av dusj.

Leilighet anses som tilstrekkelig ventilert etter eldre prinsipper, men fraviker fra dagens byggemåte.

Merknader:

-Ventilator har ikke rør ut. Det er ukjent om det er montert kullfilter. Ventilator er svært skitten, noe som kan skape brannfare ved bruk.

Det anbefales å få rør fra ventilator ut i yttervegg, men det er ofte begrensinger i borettslag som ikke gjør dette mulig.

-Avtrekksvifte på bad ser ut til å ha delvis høy alder og må påberegnes skiftes ved oppgradering av våtrommet.

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 2021

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

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke 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 i entré. Anlegget er i hovedsak lagt åpent, det er totalt 5 kurser inkludert hovedsikring.

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 2001.

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

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 anlegget ser ut til å ha oppgraderinger som er utført etter 1999.

-Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

Vær oppmerksom på:

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

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er ikke fremlagt tegninger av boligblokk, og det ligger ingen tegninger i Oslo kommunes arkiver som stemmer overens med planløsning. Det er derfor ikke mulig kontrollere godkjent planløsning opp mot dagens bruk.

-Innredet kontor som er delt av fra stue, er synlig tiltak som er gjort i senere tid. Det er ukjent når dette er utført, og avhengig av når tiltak ble gjennomført, er det usikkert på om areal på rom er tilstrekkelig for varig opphold.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest på oppføring av nye balkonger, datert 07.03.2024

-Det foreligger ingen ferdigattest for boligen i kommunens arkiver. 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 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**

-Servant viser tegn til krakelering

-Innredning har svellet, som er indikasjon på at luftutveksling kan være mangelfull eller innredning står utsatt for vannsprut

-Dør i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert

-Våtromsplater er montert uten bunnlist og da med ikke tilfredstillende forsegling mellom oppbrett på gulv og veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner

-Fug mellom servant er misfarget og har delvis sluppet feste

Bad er av høy alder med behov for oppgraderinger i nær fremtid

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Innfesting til gulvmontert toalett har perforert membran

-Høy alder på opprinnelig beleg

-Ikke mulig å inspiserer opprinnelig beleg som ligger under nytt beleg

-Sluk ikke inspisert fullt ut pga manglende tilkomst

Det må forventes at bad må pusses opp.

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Stedvis knirk på gulv. Høy slitasje og skader på gulv

-Dels sår og merker på fronter som kommer av bruk og alder

-Høy slitasje og merker på benkeplate

-Kjøkkenet har høy alder og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre

-Ventilator har ikke rør ut. Det er ukjent om det er montert kullfilter. Ventilator er svært skitten, noe som kan skape brannfare ved bruk.

Det anbefales å få rør fra ventilator ut i yttervegg, men det er ofte begrensinger i borettslag som ikke gjør dette mulig.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Anlegget er med høy alder og lite gjenværende levetid. Utskiftninger må påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

6.3 Ventilasjon

-Ventilator har ikke rør ut. Det er ukjent om det er montert kullfilter. Ventilator er svært skitten, noe som kan skape brannfare ved bruk.

Det anbefales å få rør fra ventilator ut i yttervegg, men det er ofte begrensinger i borettslag som ikke gjør dette mulig.

-Avtrekksvifte på bad ser ut til å ha delvis høy alder og må påberegnes skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Innfestning av gulvmontert toalett har perforert membran

-Det er ikke mulig å som om opprinnelig belegget er tilstrekkelig klemt i sluk under dusjkabinett

-Våtromsplater er montert uten bunnlist og da med ikke tilfredsstillende forsegling mellom oppbrett på gulv og veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner

-Forventet levetid på membranløsning er forbigått. Det må forventes at membran ikke lenger er tett og ved en lekkasje fra bad vil mulig vann kunne renne ut av rom og skade tilstøtende rom og konstruksjoner.

Bad er klart for oppussing