

Andelsleilighet i blokk
Helgesens gate 42F
0553 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	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: 07/04/2025

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:227, Bnr: 400
Hjemmelshaver:	Jesper Brunell
Seksjonsnummer:	16
Festenummer:	-
Andelsnummer:	4
Byggeår:	1890
Tomt:	1641 m²
Kommune:	0301-Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jesper Brunell
Befaringsdato:	01.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Fin steinlagt bakgård med felles uteplasser og sykkelparkering. Det er avlåst port inn mot bakgård.

OM BYGGEMETODEN:

Opprinnelig fabrikklokale som i 2014/2015 ble bygget om til leiligheter. Bygg er oppført i betong og teglkonstruksjon. Utvendig fasader mot gate er pusset/slammet. Fasader mot bakgård har synlig tegl. Innvendig er det synlig stålkonstruksjoner. 3 lags vinduer fra 2014.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fin leilighet over 2 plan. Leilighet ble bygget i 2014/2015 med en fin standard. Kjeller er senere bygget om til egen hybel med intern forbindelse via innvendig trapp og direkte utgang til fellesarealer (bodareal). Leiligheten framstår med normal slitasje etter alder og bruk. Begge bad har avvik som bør utbedres.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Vannbåren gulvvarme

BOD OG PARKERING:

- Gateparkering etter gjeldende bestemmelser

- Bod i felles kjeller på 4,2 kvm

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger

- Kommunale opplysninger i meglerpakka

- Eiendomsverdi.no

- Boligmappa.no

- Det er levert egenerklæring fra selger

- Det er svar 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. Fliser på bad

Gulv: Parkettgulv i 1.etasje. Laminatgulv i kjeller. Fliser på bad

Tak: Malte tak

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om følgende:

2017: Nytt bad og kjøkken i hybel

2022: Byttet defekt avløpspumpe i kjeller

2025: Utført service på avløpspumpe

2025: Koblet avløp til dusjkabinett direkte til avløpspumpe

2025: Etter vannlekkasje fra vaskemaskin på kjøkken i hybel, ble det lagt nytt laminatgulv. Oppvaskmaskinen er ikke reparert. Se selges egenerklæring for mer info.

- Oppgraderinger av borettslagets fjernvarmeanlegg er påbegynt, men ikke ferdigstilt

FELLESKOSTNADER:

8.618 kr pr mnd pr 24.01. 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 m ²	S-Rom m ²
1.Etasje	55				52	3
Kjeller	28				26	2
Bod i felles kjeller		4				4
SUM BYGNING	83	4			78	9
SUM BRA	87					

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:

1.Etasje

Entré, garderobe, bad, kjøkken/stue, soverom

Kjeller:

Stue/kjøkken/sovealkove, bad, bod

BRA-e:

Bod i felles kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Takhøyde bad 1 etasje måles til ca 2,37 meter
- Takhøyder øvrig rom i 1 etasje måles til ca 2,38 til 2,75
- Takhøyde bad i kjeller måles til ca 2,40 meter
- Takhøyder øvrig rom i kjeller måles til ca 2,42 meter. Deler av kjeller har nedkassinger som gir lavere takhøyde

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 ikke til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Ingen tilstede med takstmann på befaring

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

07/04/2025



Glenn A. Lislørud

1. Våtrom**1.1 Bad 1.etasje****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, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2014/2015

Fliser på vegger og malt himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdøret. Avtrekksventil i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft. Rørskap for vann og for gulvvarme er plassert i vegg på bad

- 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:

- Listverk og dørkarm er noe slitt/skadet etter fuktighet ned mot gulv. Terskel har også litt sprekk/avstand fra dørkarm
- Speilskap trenger noe justering av dører
- Noe misfarging i fuger

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- 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 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 ok fall på gulv utenfor nedsenk i dusj, fall rundt sluk har fall på ca 1: 50 som er tilfredsstillende.
- Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 3,4 cm, som er tilfredsstillende.

Merknader:

- Ved vanntest i dusj blir det liggende litt vann i ene hjørne på gulvet. Dette kan med tiden skape misfarginger på fliser og fuger
- Misfarget mykfuger i dusj som antydes å være svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller ved sviktende rengjøring.
- Det er misfarging i fuger mellom fliser

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014/2015

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran antatt 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 ikke utført hulltaking i vegg da det ikke er noen steder i nærheten av dusj som det er mulig å foreta hullboring. Det er tilgang til innside av vegg mellom bad og kjøkken, via rørskap for gulvvarme. Det er her utført kontroll av fukt i vegg, uten funn av unormale verdier ved måling.

-Plastsluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett med tegn til smøremembran påvist under klemring

Merknader:

-Det er ikke benyttet mansjett rundt avløpsrør til servant eller til vaskemaskin. Her kan man se rett i vegg rundt rør. Badets membran er dermed ikke tett og det kan komme fukt inn i badets konstruksjon. Fukt i konstruksjon kan skape skader over tid.

Det er ikke mulig å kontrollere om dette avviket også gjelder rundt andre gjennomføringer, uten å gjøre demonterende tiltak.

-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

1.2 Bad hybel

TG 2 1.2.1 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, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2017. Det er fremlagt dokumentasjon av type faktura og tilbud fra Flexi Rørservice AS

Fliser på vegger og malt himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, dusjkabinett. Avtrekksventil i tak, 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

-Dusjkabinett er koblet direkte i avløpsrør bak toalettkasse som går videre til avløpspumpe

Merknader:

-Servantinnredning er ikke tilstrekkelig festet til vegg. Denne bør festes før den løsner helt og da kan lage skader på innredning, vannrør og fliser

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

TG 3 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk midt i rom.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder. Det er ikke mulig å måle fullstendig bak/under dusjkabinett

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

-Det måles svakt fall på gulv mot sluk, men ved vaskemasking er det motfall mot dør til bod. Gulvets laveste punkt er foran dør til bod. Topp flis ved sluk ligger 2 mm høyere enn flis ved hoveddør og 4 mm høyere enn ved dør inn til bod.. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ikke tilfredsstillende.

Merknader:

-Det er motfall på deler av gulv og sluk på bad ligger høyere enn flis ved dører. Ved en lekkasje på gulv vil vann renne til dører før det renner til sluk. En lekkasje fra rom vil kunne renne ut av rom og skade tilstøtende rom og konstruksjoner. Det er ikke mulig å kontrollere om det er trukket membran opp mot terskel på dører.

-Det registreres hulrom under flere gulvfliser 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

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran ukjent.

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 ikke boret hull for fuktmåling da tilgjengelig vegg er av mur

-Plastsluk med funksjonell vannlås

Merknader:

-Det er ikke mulig å se antydninger til membran i sluk og det kan ikke konkluderes med om det er membran på gulv

-Fullstendig 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. Det er fremlagt dokumentasjon på at bad er bygget av fagkyndig, men ingen beskrivelse om hvordan badets membran er utført.

-Det er ikke synlig membran i kasse bak toalett og sistene er ikke plassert i vanntett hullrom. Dette vurderes videre i punkt 6.1 VVS

-Uten tegn til membran og ingen komplett dokumentasjon, må det forventes at det kan være avvik eller manglende membran på bad

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2014/2015

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 er fra 2014/2015

Malte vegger og tak. På gulv er det parkett. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator som ser ut til å være koblet opp mot felles ventilasjonssystem.

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

Merknader:

- Det er et sår i benkeplate over oppvaskmaskin

TG 2 2.2 Kjøkken hybel

Vanninstallasjonen er fra 2017

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.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2017 og type er Ikea.

Malte vegger, malt tak og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl), mini oppvaskmaskin, mini stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut. Avløp er koblet mot avløpspumpe. Det er viktig å sette seg inn i bruk og vedlikeholdsrutiner på avløpspumper.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det er installert komfyrvakt
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

- Selger informerer om at oppvaskmaskin ikke fungerer og at det har nylig vært lekkasje på den som gjør at laminatgulv i kjeller er byttet (Se selgers egenerklæring for mer info)
- Det er ikke montert lekkasjesikring på vanntilførsel på kjøkken. Ved en lekkasje vil ikke vann stenges automatisk og større skader kan oppstå
- Det er ikke ført rør ut i det fri fra ventilator. Det er kun montert kullfilter og dette ser ut til at trengs å byttes ut. Det anbefales alltid at rør føres ut av bygg, men det er ofte begrensinger i borrettslag som gjør at dette ikke er 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.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type sidehengslet og det registreres datostempling fra 2014. Ytterdør ser ut til å være fra ombygging som ble gjort i 2014/2015

Merknader:

- Brann og lyddør ut til felles kjeller fra hybel og dør mellom hovedenhet og hybel, subber og har behov for justering
- Utvendig omramming er utført etter eldre prinsipper og kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014/2015

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

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, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad i 1.etasje og på bad i hybel. Avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

Det er vannbåren gulvvarme i gulv og fordelerskap til dette er plassert på bad i 1.etasje. Selgers egenerklæring beskriver tidligere mangel på anlegg. Anbefales at denne beskrivelsen leses. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på anlegg. Det er ikke synlig mangler eller skader fra anlegg.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Stoppekran er plassert i rørskap på bad

-Rørskap med drenering mot rom med sluk

-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken 1.etasje

-Avløpslufting er ikke kjent

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

Merknader:

-Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper på vanntilførsel på kjøkken i hybel. Dette var et krav ved montering av kjøkken og anses som en mangel

-Toalettstisene på bad i hybel har spalte, men denne er ikke plassert i vanntett hullrom. Avløp fra rørskap er trukket ned til samme spalte under toalett. Ved en lekkasje fra sistene eller fra rørskap, vil vann kunne trenge inn bak membran på bad og kunne skape skader på tilstøtende rom og konstruksjoner

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på sistene eller på resten av VVS anlegg. Alle nyere anlegg skal ha dokumentasjon på utstyr og utførelse

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Ikke egen bereder

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2014/2015

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen

-Aggregat er fellesanlegg og dermed er ikke aggregat kontrollert

Merknader:

-Noe svakt trekk i avtrekksventil på bad

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 elektriske anlegget ble installert i 2014/2015

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 samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg i garderobe. Anlegget er i hovedsak skjult, det er totalt 10 kurser inkludert hovedsikring.

Det er fremlagt samsvarserklæring for:

- Nyinstallering av anlegg, datert 10.11.2014

- Opplegg av 2stk nye kurs til kjøkkenet, Flytting av stikkontaktene for vaskemaskin og tørketrommel, opplegg av bryter og lampepunkt, opplegg av stikk til diverse hvitevarer, pumpe og komfyrvakt, datert 04.01.2017

Det er ikke noe kjennskap til om det er gjort noen arbeider på det elektriske arbeidet som ikke er dekket av samsvarserklæringene.

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:

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

Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget

Merknader:

- Kurser i sikringsskap er ikke merket
- Noen kabler ved stålsøyle på topp av trapp er noe dårlig festet

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:**

- Det foreligger tegninger av planløsning 1 etasje og kjeller. Disse er laget i forbindelse med rammesøknad av boligblokk. Det er avvik på tegninger fra slik leilighet fremstår. Avvik gjelder romløsning ved stue. Leilighet har mer areal enn omsøkt.
- Tegninger av kjeller i forbindelse med søknad om bruksendring i 2016, stemmer med dagens planløsning.
- Rekkverk på innvendig trapp er 0,5 cm lavere enn kravet for rekkverkshøyde
- Håndrekker på innvendig trapp er ikke komplette på begge sider av trapp

FERDIGATTEST:

- Det foreligger ferdigattest for ombygging av bygg til leiligheter, datert 22.08.2019
- Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller, datert 18.11.2016

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
- Boligblokk er sprinklet

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.2.1 Bad hybel Overflate vegger og himling**

- Servantinnredning er ikke tilstrekkelig festet til vegg. Denne bør festes før den løsner helt og da kan lage skader på innredning, vannrør og fliser
- Dør plassert i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert

1.2.3 Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er ikke mulig å se antydninger til membran i sluk og det kan ikke konkluderes med om det er membran på gulv
- Fullstendig 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. Det er fremlagt dokumentasjon på at bad er bygget av fagkyndig, men ingen beskrivelse om hvordan badets membran er utført.
- Det er ikke synlig membran i kasse bak toalett og sistene er ikke plassert i vanntett hullrom. Dette vurderes videre i punkt 6.1 VVS
- Uten tegn til membran og ingen komplett dokumentasjon, må det forventes at det kan være avvik eller manglende membran på bad

2.2 Kjøkken hybel Kjøkken hybel

- Selger informerer om at oppvaskmaskin ikke fungerer og at det har nylig vært lekkasje på den som gjør at laminatgulv i kjeller er byttet (Se selgers egenerklæring for mer info)
- Det er ikke montert lekkasjesikring på vanntilførsel på kjøkken. Ved en lekkasje vil ikke vann stenges automatisk og større skader kan oppstå
- Det er ikke ført rør ut i det fri fra ventilator. Det er kun montert kullfilter og dette ser ut til at trengs å byttes ut. Det anbefales alltid at rør føres ut av bygg, men det er ofte begrensninger i borrettslag som gjør at dette ikke er mulig.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper på vanntilførsel på kjøkken i hybel. Dette var et krav ved montering av kjøkken og anses som en mangel
- Toalettssystemene på bad i hybel har spalte, men denne er ikke plassert i vanntett hullrom. Avløp fra rørskap er trukket ned til samme spalte under toalett. Ved en lekkasje fra sistene eller fra rørskap, vil vann kunne trenge inn bak membran på bad og kunne skape skader på tilstøtende rom og konstruksjoner
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på sisterner eller på resten av VVS anlegg. Alle nyere anlegg skal ha dokumentasjon på utstyr og utførelse

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er ikke benyttet mansjett rundt avløpsrør til servant eller til vaskemaskin. Her kan man se rett i vegg rundt rør. Badets membran er dermed ikke tett og det kan komme fukt inn i badets konstruksjon. Fukt i konstruksjon kan skape skader over tid.
- Det er ikke mulig å kontrollere om dette avviker også gjelder rundt andre gjennomføringer, uten å gjøre demonterende tiltak.
- 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

1.2.2 Bad hybel Overflate gulv

- Det er motfall på deler av gulv og sluk på bad ligger høyere enn flis ved dører. Ved en lekkasje på gulv vil vann renne til dører før det renner til sluk. En lekkasje fra rom vil kunne renne ut av rom og skade tilstøtende rom og konstruksjoner. Det er ikke mulig å kontrollere om det er trukket membran opp mot terskel på dører.
- Det registreres hulrom under flere gulvfliser 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