



Andelsleilighet i blokk
Fyrstikkbakken 9
0667 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	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: 13/03/2025

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 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:144, Bnr: 8
Hjemmelshaver:	Truls Magnus Mohaugen Børsting
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	41
Byggeår:	1964
Tomt:	fellestomt på 7.322 m ²
Kommune:	301-Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Truls Magnus Mohaugen Børsting
Befaringsdato:	04.03.20225
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med uteplasser, plen, trær og annen beplantning i fellesareal. Bord og benker. Asfalterte gang- og stikkveier.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk på 9 etasjer pluss kjeller. Fyrstikkbakken Borettslag består av 65 andelsleiligheter. Første innflytting i borettslaget var i 1964. Oppført i betongkonstruksjon med støpte dekker som antas å være fundamentert til fjell/faste masser. Støpte vegger mellom boenhetene, ytterveggene er etterisolert med et XPS fasadesystem. Flatt tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Arealeffektiv leilighet med nyere kjøkken og laminatgulv. Bad er pusset opp i 2010, i regi av borrettslag. Leiligheten fremstår i ok stand, uten alvorlig avvik.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabler i gulv på bad

BOD OG PARKERING:

- Mulighet for leie av parkeringsplass og kjøp av garasje.
- Gateparkering etter gjeldende bestemmelser

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Oslo kommunes digitale innsyn
- Eiendomsverdi.no/propcloud.no
- Boligmappa.no
- Informasjon fra forretningsfører
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut muntlig på ut tilsendt spørreskjema fra takstmann
- Det er ikke levert fullstendig meglerpakke på eiendommen

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 plater. Fliser på bad

- Vegger har generelt høy alder. Overflater er hele, men bærer preg av alder.

Tak: Malte tak.

- Overflater er i ok stand

Gulv: Laminatgulv. Fliser på bad

- Nyere laminatgulv. Det er noen avvik på skjøter på gulv og det er en skade på gulv på kjøkken/stue

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om følgende:

- Bad pusset opp i 2010 i regi av borrettslag
- Diverse oppgraderinger på det elektriske anlegget er utført i tidsperioden 2010-2021
- Leilighet har fått nytt laminatgulv etter 2021, sett ut fra tidligere salgsoppgave
- Det er montert nytt kjøkken etter 2023, sett ut fra tidligere salgsoppgave

FELLESKOSTNADER:

2.682 kr pr mnd pr 13.03.2025

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 m ²	S-Rom m ²
6.Etasje	26				26	
Bod kjeller		3				
SUM BYGNING	26	3			26	
SUM BRA	29					

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

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Takhøyde på bad er målt til ca 2,2 meter
- Øvrig takhøyde er malt til ca 2,5 meter

MÅLING:

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp
- Bod i kjeller er ikke fysisk oppmålt da det ikke var tilgang til bod på befaringdagen. Tidligere salgsoppgave opplyser at bod i kjeller er 2,6 kvm og areal er dermed tatt med i arealskjema. Areal kan avvike.

AREAL:

- Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi/propcloud.no. Areal er kontrollert opp mot 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:

Ingen tilstede på befaring med taksmann

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

13/03/2025



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 ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- 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 opplyses om at badet er fra 2010.

Fliser på vegger og malt nedsenket himling. Badet har servantinnredning med dører og speilskap, vegghengt toalett, dusj med forheng. Mekanisk avtrekk i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater 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:

- Innredning har svullet, som er indikasjon på at innredning står utsatt for vannsprut
- Dør i våtzone for servant, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert
- Mykfuger og fuger mellom fliser er stedvis misfarget. Det er noen tegn til svertesopp i mykfug dusj.
- Det er montert avtrekksventil i tak. Denne er i følge FDV fra da bad ble pusset opp, koblet til felles avtrekksvifte på tak. Det er svakt trekk fra ventil, noe som kan gjøre at fuktig luft ikke føres tilstrekkelig ut fra rom.
- Dør og karm inn til bad er eldre og bærer preg av alder og slitasje.

TG 2 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 inpisert.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er 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, 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 godt fall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk har fall på ca 1:50. Fall anses som tilstrekkelig. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 2,2 cm. Det er høy oppkant mot terskel og er membran trukket opp mot terskel, anses høydeforskjell som tilfredsstillende. Dette er ikke mulig å kontrollere uten å gjøre fysiske inngrep.

Merknader:

- Mot toalett, rett utenfor dusj, er det et lite parti i hjørne hvor vann samler seg noe og ikke renner til sluk. Dette kan skape misfarging på fuger og fliser over tid.
- Noe misfarging i mykfuger og fuger mellom fliser
- Over halvparten av forventet levetid på bad er passert.

Membranen er fra 2010

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av bunnmembran på gulv og 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 er ikke mulig å foreta hullboring for fuktsikring, da vegger rundt bad er i betong.

-Stålsluk med funksjonell vannlås og synlig bunnmembran påvist under klemring

Det er fremlagt dokumentasjon på utførelse av baderom som ble gjort i 2010 i regi av borettslag.

Merknader:

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år

2. Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2010

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 2023 og type er ukjent.

Malte slette vegger og tak. Laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert oppvaskmaskin og stekeovn. Kjøleskap er frittstående. Mekanisk ventilator med rør til avtrekk opp i tak. Trolig koblet til felles ventilkanal inne på bad.

-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 lite slitasje etter bruk og alder

Merknader:

3. Andre Rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass hvite karmen. Vinduer er av type sidehengslet og det registreres ingen datostempling i glass. Eldre malt ytterdør.

Merknader:

- Vinduer er noe tråkke ved lukke funksjon
- Noe kosmetikk avvik på lister og foringer innvendig
- Ytterdør har høy alder og begrenset gjenværende levetid
- Ytterdør subber litt
- Mer en halvparten av forventet levetid på vinduer antas å være passert

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 2010

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg fra da bad ble pusset opp i 2010, bestående av kobber/stål vannrør, stålsluk på bad. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt til sakt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner på kjøkken og servant på bad

-Stoppekran med vannmåler plassert i kasse ved siden av toalett på bad

-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken

-Selger har fremlagt fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av bad

Merknader:

-Det er svakt trykk på vann i dusj. Resterende vanninstallasjoner har noe bedre trykk.

-Avløpslufting er ikke kjent

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på toalettsisterner

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Ikke egen varmtvannsbereder

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

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

Boligen har naturlig ventilering via lufteventil i yttervegg, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

-Avtrekk på kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen
-Avtrekk på bad trekker svakt ved funksjonstest på befaringsdagen
-Det er kun 1 tilluftsventil i leilighet. Selvom det ikke trekker stort i avtrekksventil på bad, er det kraftig undertrykk i leiligheten. Dette merkes godt ved lukking av vinduer og ytterdør

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 25.06.2024

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1964

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.

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 i fellesgang. Anlegget er i hovedsak skjult, det er totalt 6 kurser inkludert hovedsikring.

Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for:

- Rehabilitering av kjøkken og nye stikk tv, datert 12.06.2023
- Bytte av termostat dimmer bad, datert 10.11.2021
- Stikkontakt kjøkken, 16.08.2021
- Oppgradering i forbindelse med oppussing av bad, datert 27.09.2010

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 25.06.2024

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

Merknader:

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 byggetegninger på boligblokk. Plantegning har et mindre avvik. Avvik gjelder liten vegg i stue/kjøkken som er fjernet. Avvik er ikke søknadspliktig

FERDIGATTEST:

- Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert 09.03.1966

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**

-Innredning har svellet, som er indikasjon på at innredning står utsatt for vannsprut

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

-Mykfuger og fuger mellom fliser er stedvis misfarget. Det er noen tegn til svertesopp i mykfug dusj.

-Det er montert avtrekksventil i tak. Denne er i følge FDV fra da bad ble pusset opp, koblet til felles avtrekksvifte på tak. Det er svakt trekk fra ventil, noe som kan gjøre at fuktig luft ikke føres tilstrekkelig ut fra rom.

-Dør og karm inn til bad er eldre og bærer preg av alder og slitasje.

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Mot toalett, rett utenfor dusj, er det et lite parti i hjørne hvor vann samler seg noe og ikke renner til sluk. Dette kan skape misfarginger på fuger og fliser over tid.

-Noe misfarging i mykfuger og fuger mellom fliser

-Over halvparten av forventet levetid på bad er passert.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år

4.1 Vinduer og ytterdører

-Vinduer er noe tråkke ved lukke funksjon

-Ytterdør har høy alder og begrenset gjenværende levetid

-Ytterdør subber litt

-Mer en halvparten av forventet levetid på vinduer antas å være passert -Mer en halvparten av forventet levetid på vinduer antas å være passert

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Det er svakt trykk på vann i dusj. Resterende vanninstallasjoner har noe bedre trykk.

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på toalettsisterne

6.3 Ventilasjon

-Avtrekk på bad trekker svakt ved funksjonstest på befaringdagen

-Det er kun 1 tilluftsventil i leilighet. Selvom det ikke trekker stort i avtrekksventil på bad, er det kraftig undertrykk i leiligheten. Dette merkes godt ved lukking av vinduer og ytterdør

Takstmannens vurdering ved TG3: