

Andelsleilighet i blokk
Arnljot Gellines vei 5B
0657 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Glenn A. Lislerud

Dato: 17/06/2025

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:236, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Stian Indrestrand Berget og Steffen August Brekka-Brandshaug
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	-
Andelsnummer:	2602
Byggeår:	2012
Tomt:	Fellestomt på 4.515 m ²
Kommune:	0301-Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Stian Indrestrand Berget og Steffen August Brekka-Brandshaug
Befaringsdato:	26.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Stor fellestomt med store grønarealer, lekeplass og uteplasser.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk oppført i betongkonstruksjon. Utvendig er fasader med malt betong/puss og vinduer med 2 lags glass fra byggeår. Romslige balkonger utført i betong og rekkverk i stål/glass. Totalt 97 leiligheter i borettslaget, fordelt på 2 blokker.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fin leilighet med blant annet 3 soverom og romslig balkong. Flott kjøkken fra 2022 og nye laminatgulv. Leilighet fremstår som moderne og godt vedlikeholdt. Bad har begrenset gjenværende levetid.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Vannbåren oppvarming av leiligheter fra fjernvarme
- Varmekabler på bad

BOD OG PARKERING:

- Garasje plass
- Bod i kjeller på 5,6 kvm

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakke
- Propcloude.no
- Boligmappa.no
- Oslo kommunes digitale arkiver
- 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. Fliser på bad
Himling: Malte himlinger. Noen rom har nedsenket himlinger
Gulv: Laminatgulv. Fliser på bad og Wc

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

- Byttet laminatgulv i alle rom utenom bod (utført som egeninnsats)
- Montert nytt kjøkken (levert og montert av Sigdal)
- Malt alle vegger (egeninnsats)
- Montert nye downlights og termostat på bad
- Montert ny skyvedørgarderobe i entré
- Byttet innredning på bad (utført etter befaring)

Avhendingsloven sier:

§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester.

-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

FELLESKOSTNADER:

10.824 kr pr mnd pr 04.06.2025

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
6.Etasje	83			11	80	3
Bod i kjeller		6				6
SUM BYGNING	83	6		11	80	3
SUM BRA	89					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré, wc, bad, bod, stue, kjøkken, gang, 3 soverom

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Det måles takhøyder på 2,18 til 2,43 meter

-Takhøyde på bad måles til ca 2,19 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:**

Stian Indrestrand Berget

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. Lislerud

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

17/06/2025



Glenn A. Lislerud

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

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- 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 vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2012. Badet er bygget som baderomskabin (bygget på fabrikk)

Fliset på vegger og stålplater i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, nedsenket 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:

- Sprekk i flis under toalett
- Sprekk i flis i dusj
- Dør i våtzone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert. Dørlist er svellet i bunn
- Noe misfarging i fuger mellom fliser
- Skadet og svellet baderomsinnredning. Denne er byttet etter befarig.

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

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles ok fall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk er i hovedsak tilfredsstillende. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 3 cm som er tilfredsstillende.

Merknader:

- Det legger seg litt vann i ene hjørne på dusjen etter bruk. Dette kan skape misfarging og skader over tid
- Misfarging i fuger
- Hakk i flis på gulv foran dør

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra 2012

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.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av våtromsplater, 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 fra tilstøtende/underliggende konstruksjon da bad er bygget som baderomskabin.

Baderomskabin er det det ikke mulig å foreta hullboring på.

-Stålsluk med funksjonell vannlås. Type sluk gjør at det ikke er mulig å se membran/mansjett i sluk

Merknader:

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 20-25 år

-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

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2012

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 2022 og type er Sigdal.

Malte vegger og tak, parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, kompositt benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin, stekeovn og kaffemaskin. Ventilator integrert i platetopp med kullfilter/omluft.

-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:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

VEGGER:

Tapetserte/malte vegger

GULV:

Laminatgulv i alle rom utenom bad,wc som har fliser. Bod har eldre type gulv enn resten av leilighet.

Det er målt med krysslaser på gulvets overflater og det registreres ikke planavvik som er utover hva som kan forventes av type bygg og alder.

Overflater fremstår hele hele og pene. Det må forventes merker/sår/skader etter bruk og oppheng.

WC:

Wc-rom med fliser på gulv og slette malte vegger. Det er montert gulvstående toalett og vegghengt servant. Servant har overløpsdrenering og WC er gulvstående. Det dermed ikke krav til automatisk lekkasjesikring av Wc-rom

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 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 og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type toppsving og det registreres datostempling fra 2012. Isolert ytterdør fra byggeår med lyd og brann spesifikasjoner

-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:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 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.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Balkong på 10,7 kvm med utgang fra stor skyv/hevdør i stue.

Balkong er bygget i betongkonstruksjon og er takoverbygget fra balkong over. Rekkverk i stålprofiler og glass med høyde på 1.10 meter. Det er over 10 meter fra gulv på balkong til terreng og da er kravet til høyde på rekkverk 1,2 meter etter dagens krav og krav som var ved oppføring etter TEK 10.

Det er lagt løse trefliser oppe på betonggulv og dermed ikke mulig å kontrollere gulv og eventuell tettesjikt fullt ut.

Disse treflisene er ganske slitt, men selger har planer om å bytte disse ut før salg.

Merknader:

-Høyde på rekkverk er ikke tilfredstillende etter dagens krav og krav som var ved oppføring etter TEK 10

-Trefliser på gulv er slitt, men kunde opplyser om at disse skal byttes før salg

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
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 sisterner.
Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad over toalett. 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 plassert i rørskap på bad
- Rørskap med drenering mot rom med sluk
- Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
- Avløpslufting er ikke kjent
- Rørskap for vannrør til vannbåren varme er plassert i bod

Merknader:

- Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner og dermed ikke mulig å kontrollere valgt løsning.
- Det er spalte ved siden av toalett på bad, men denne er trolig kun til rørskap
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger. Blokk er oppført etter TEK10 hvor det var krav til dokumentasjon av anlegg

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Leilighet har ikke egen varmtvannsbereder

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2012
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.
Ventilator på kjøkken har kullfilter

- Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
- Aggregat er felles for blokken og dermed ikke kontrollert

Merknader:

- Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften
- Ventiler er skittene og trenger rengjøring. Det er usikkert om når rengjøring av anlegg og rør er utført

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 2012

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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 tilstrekkelig festet.

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 bod. Anlegget er i hovedsak skjult, det er totalt 11 kurser inkludert hovedsikring og overspenningsvern.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for:

-Nyinstallering ved oppføring av bolig, datert 11.10.2012

-Arbeider med anlegg på kjøkken, datert 19.10.2022

Det er ikke kjennskap til om det er utført noen arbeider på anlegg som ikke er dokumentert

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:

Elvia finner ikke kunde på anlegg

Merknader:

-Løs stikkontakt til vaskemaskinen og tørketrommel på bad. Denne bør festet

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Rekkverk i stålprofiler og glass med høyde på 1,10 meter. Det er over 10 meter fra gulv på balkong til terreng og da er kravet til høyde på rekkverk 1,2 meter etter dagens krav og krav som var ved oppføring etter TEK 10.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert 04.05.2017

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**

-Sprekk i flis under toalett

-Sprekk i flis i dusj

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

-Noe misfarging i fuger mellom fliser

-Skadet og svellet baderomsinnredning. Denne er byttet etter befaring.

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 20-25 år

-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

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-Høyde på rekkverk er ikke tilfredstillende etter dagens krav og krav som var ved oppføring etter TEK 10

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner og dermed ikke mulig å kontrollere valgt løsning.

Det er spalte ved siden av toalett på bad, men denne er trolig kun til rørskap

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger. Blokk er oppført etter TEK10 hvor det var krav til dokumentasjon av anlegg

6.3 Ventilasjon

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

-Ventiler er skittene og trenger rengjøring. Det er usikkert om når rengjøring av anlegg og rør er utført

Takstmannens vurdering ved TG3: