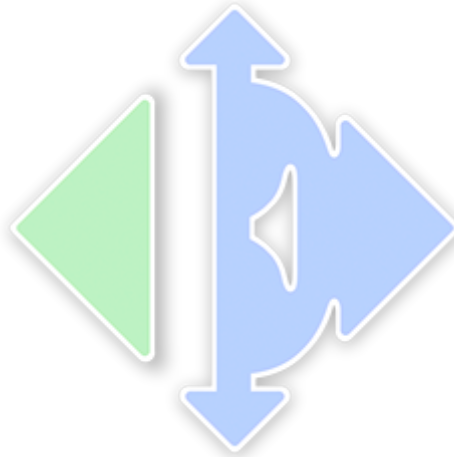


Andelsleilighet i blokk
 Refstad allé 22
 0586 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Glenn A. Lislrud

Dato: 03/03/2025

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:85, Bnr: 104
Hjemmelshaver:	Ida Dillan Flatvoll
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	39
Byggeår:	1955
Tomt:	fellestomt på 9.298 m ²
Kommune:	301-Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ida Dillan Flatvoll
Befaringsdato:	26.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfalterte gangstier, plenarealer og prydbusker.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk på 4 etasjer pluss kjeller og loft. Boligblokk oppført i 1955. Støpt betong, fundamentert til antatt fast grunn/fjellgrunn. Grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon utvendig kledd med fasadeplater. Innervegger i betongkonstruksjon. Etasjeskillere i støpt betong. Salttak takkonstruksjon og tak tekket med asbestplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Pen leilighet hvor kjøkken og overflater er oppgradert i 2021. Leiligheten fremstår som moderne og med god planløsning. Bad har behov for oppussing

ANNET:**OPPVARMING:**

- Gulvvarme på bad
- Radiatorer

BOD OG PARKERING:

- Gateparkering etter gjeldende bestemmelser

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Propcloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malte vegger. Fliser på bad
Tak: Malte tak
Gulv: Laminatgulv. Fliser på bad

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om at følgende er gjort i 2021:

- Nye gulv i hele leiligheten, utenom bad
- Malt tak og vegger
- Nye dører på soverom
- Nytt kjøkken (med opplegg for vaskemaskin)
- Oppgradert elektrisk anlegg i forbindelse med bytte av kjøkken
- Byttet dusj- og servant batteri på bad (utført som vennetjeneste av fagkyndig)
- Malt tak på bad

Vannlekkasje rundt balkongdør er utbedret i regi av borrettslag.

FELLESKOSTNADER:

6.136 kr pr mnd pr 20.02.2025

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være 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
2.Etasje	69			9	69	
Bod kjeller		5				5
Bod loft		2				2
SUM BYGNING	69	7		9	69	7
SUM BRA	76					

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, bad, kjøkken, stue, 2 soverom

BRA-e:

Bod i kjeller og på loft

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Takhøyde bad er ca 2,24 meter
- Takhøyde øvrig rom er ca 2,47 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:

Ida Dillan Flatvoll

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

03/03/2025



Glenn A. Lislrud

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 bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er av eldre ukjent dato.

Fliser på vegger og malt himling. Badet har servant med speil over, gulvmontert toalett, dusj med glassdører. Avtrekksventil i tak med naturlig oppdrift, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med delvis høy slitasje

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker

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

Merknader:

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

-Stedvis riss og misfarging i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler. Anbefales at det monteres elektrisk avtrekksvifte.

-Hull og merker i vegger etter eldre oppheng

Det må forventes at bad er klart for oppussing

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er 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.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj og sluk i gulv utenfor dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

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

-Det måles svakt fall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk har fall som er svakere enn påkrevd. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 13 mm. Kravet er 25 mm og dermed er ikke høydeforskjell tilfredsstillende.

Dere er en oppkant ved terskel på 2,7 cm, men det er ikke mulig å se om membran er trukket opp mot terskel uten å gjøre demonterende tiltak.

Ved vanntest i dusj, renner vann ok til sluk.

Merknader:

- Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende
- Innfesting til gulvmontert toalett har mulig perforert membran
- Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering
- Ikke tilfredsstillende fall på gulv
- Mye sprekker i fuger og mykfug
- Høy alder og slitasje

Det må forventes at bad er utgått på dato og er klart for oppussing

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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.

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran trolig av smøremembran bak veggfliser og bunnmembran under påstøp på gulv. Det er ikke mulig å kontrollere membran ut fra annet enn antatt alder.

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.

Alle tilstøtende vegger på bad er av mur/betong og dermed er det ikke mulig å foreta hullboring og fuktkontroll på bad.

-Plastsluk med vannlås. Delvis tegn til mansjett under klemring i hovedsluk. På hjelpesluk i dusj er det ikke mulig å se noen tegn til membran.

I hovedsluk er det synlig dampspærre som ligger i påstøp over membran. Hvilket formål denne har er ikke kjent.

Merknader:

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen antas å være forbigått, normal forventet brukstid på membran er ca. 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

Det må forventes at membran er utgått på dato og ikke lenger er tett. Bad anses som klart for oppussing.

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2021 og type er Ikea.

Malte slette vegger, malt tak og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin, stekeovn og mikroovn. Det er tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin på kjøkken. Mekanisk ventilator med avtrekksrør som går opp i himling. Om denne er ført ut av vegg eller tak, er ikke kjent.

- 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:

- Noe kosmetisk avvik på silikonfug mellom benkeplate og vegg
 - Knapp/vrider til ventilator er løs. Knapp bør byttes.
- Noen merker og sår i overflater.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 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 ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karm. Utvendig er vinduer og balkongdør alubeslått. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 2014. På soverom er det montert ekstra innvendig glassvindu for støyreduksjon.

Eldre ytterdør med brann og lyd kvalifikasjoner.

Vinduer og dører er funksjonstestet, uten funn av alvorlig avvik.

Merknader:

- Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i vegg, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Det er tidligere gjort noen utbedringer rundt balkongdør hvor det tidligere var fuktproblematik. Dette ble utbedret i regi av borrettslag. Rundt vinduer er det ikke påvist noen fuktskader på befaringsdagen.
- Terskel på balkongdør har liten avstand til balkonggulv. Om løsning med tetting er tilstrekkelig, er ikke kjent. Det er ingen skader innvendig som tilsier at det kommer inn fukt ved terskel.

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 påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen har balkong med utgang fra balkongdør i stue, oppført i betong og stålkonstruksjon. Overflate på gulv er påført epoxy eller maling.

Det er målt fall på gulv som ledes til sluk i gulv. Fall er ikke tilfredstillende iht dagens krav, men selger informerer om at det ikke samler seg vann på gulv.

Rekkverk i stålkonstruksjon og stålplater.

Høyde på rekkverk er målt til 90 cm, noe som er tilfredstillende høyde på oppføringstidspunkt. Høyde avviker fra dagens krav.

Merknader:

-Overflater på balkong bærer preg av alder og slitasje. Det er hullrom under flere steder under overflater på gulv og rustskader på stålkonstruksjon.

-Noe svakt fall på gulv

-Ikke tilstrekkelig oppkant mot dørterskel. Dette er også nevnt under punkt 4 som omhandler vinduer og dører.

Dert må forventes at det er behov for vedlikehold av balkong.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

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 trolig fra byggeår og fra da bad ble pusset opp. Anlegg er bestående av vannrør i kobber, avløp i plast/soil og sluker i plast. Stoppekraner er plassert i vaskeskap på kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

Det er montert automatisk lekkasjesikring på kjøkken.

-Vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Den antatte bruks- og levetid er forbigått

-Avløpslufting er ikke kjent

Merknader:

-Vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Den antatte bruks- og levetid er forbigått

-Avløpslufting er ikke kjent

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Ikke egen bereder

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer og vegger, naturlig oppdrift på våtrom og mekanisk avtrekk på kjøkken.

Det er spalte under dør inn til bad for tilluft.

Merknader:

-Kun ventilering via naturlig oppdrift på bad, mekanisk avtrekk bør etableres for å trekke fuktig luft ut. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

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 12.09.2018

Det elektriske anlegget ble installert i 1955 (byggår)

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.

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 ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang. Anlegget er i hovedsak skjult, det er totalt 8 kurser inkludert hovedsikring.

-Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for utførte arbeider på det elektriske anlegget i forbindelse med oppussing av leilighet i 2021. Det er fremlagt hovedfaktura fra totalentreprenør som beskriver arbeider med det elektriske anlegget.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA:

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 12.09.2018

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 anlegg er endret etter 1999.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

- Det er fremlagt tegninger for boligblokk fra byggeår. Plantegninger samsvarer med slik leilighet fremstår på befaringsdagen.

FERDIGATTEST:

- Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert 30.01.1961

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**

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

-Stedvis riss og misfarging i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre

bygningdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi

følgeskader på andre bygningdeler. Anbefales at det monteres elektrisk avtrekksvifte.

-Hull og merker i vegger etter eldre oppheng

Det må forventes at bad er klart for oppussing

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Misfarget mykfuger i dusj som antydes å være svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende

-Innfesting til gulvmontert toalett har mulig perforert membran

-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

-Ikke tilfredsstillende fall på gulv

-Mye sprekker i fuger og mykfug

-Høy alder og slitasje

Det må forventes at bad er utgått på dato og er klart for oppussing

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen antas å være forbigått, normal forventet brukstid på membran er ca. 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

Det må forventes at membran er utgått på dato og ikke lenger er tett. Bad anses som klart for oppussing.

4.1 Vinduer og ytterdører

-Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Det er tidligere gjort noen utbedringer rundt balkongdør hvor det tidligere var fuktproblematik. Dette ble utbedret i regi av borrettslag. Rundt vinduer er det ikke påvist noen fuktskader på befaringsdagen.

-Terskel på balkongdør har liten avstand til balkonggulv. Om løsning med tetting er tilstrekkelig, er ikke kjent. Det er ingen skader innvendig som tilsier at det kommer inn fukt ved terskel.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-Overflater på balkong bærer preg av alder og slitasje. Det er hullrom under flere steder under overflater på gulv og rustskader på stålkonstruksjon.

-Noe svakt fall på gulv

-Ikke tilstrekkelig oppkant mot dørterskel.

Dert må forventes at det er behov for vedlikehold av balkong.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Den antatte bruks- og levetid er forbigått

-Avløpslufting er ikke kjent

6.3 Ventilasjon

-Kun ventilering via naturlig oppdrift på bad, mekanisk avtrekk bør etableres for å trekke fuktig luft ut. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

Takstmannens vurdering ved TG3: