

Andelsleilighet i blokk
Iduns gate 3A
0178 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
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Glenn A. Lislørud

Dato: 28/04/2025

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:208, Bnr: 317
Hjemmelshaver:	Balder Grenness Klanderud og Justin W Van Der Pol
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	1
Byggeår:	1892
Tomt:	Fellestomt på 636 m ²
Kommune:	0301-Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Balder Grenness Klanderud og Justin W Van Der Pol
Befaringsdato:	02.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Fellestomt med hyggelig opparbeidet bakgård. Bakgård er steinlagt og har fine beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:

Bygård over 4 etasjer pluss kjeller og loft.

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet med grunnmur i naturstein/tegl, takkonstruksjon i tre og yttervegger i murverk/tegl som er pusset utvendig.

Innvendig er bolig platekledd.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fin leilighet hvor det meste ble pusset opp i 2017. Leilighet fremstår med normal slitasje siden oppussing. Det er avvik på bad og VVS anlegg som man bør bemerke seg i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varme i gulv på kjøkken/stue
- Varmekabler i gulv på bad og entré

BOD OG PARKERING:

- Gateparkering etter gjeldene bestemmelser
- 2 boder i kjeller på 5 kvm og 2,4 kvm

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Oslo kommunes digitale arkiver
- Propcloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann
- Det er ikke levert full meglerpakke på oppdrag. Felleskostnader er oppgitt av selger/megler

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

Gulv: Parkettgulv. Fliser i deler av entré og på bad

Tak: Malte tak

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Tidligere salgsoppgave informerer om følgende:

Omfattende oppussing utført i 2017 med:

- Ny kjøkkeninnredning
- Nye parkettgulv
- Nytt sikringsskap og oppgradering av anlegg
- Oppusset bad

Selger informerer om følgende:

- Montert stikkontakt i kjeller

Følgende er meldt utført etter befaring:

- Byttet fugemasse på kjøkkenbenk
- Vasket bort misfarging i fuger i dusj

Utbedringer etter befaring er ikke kontrollert av takstmann

FELLESKOSTNADER:

3.412 kr pr mnd på 24.04.2025

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
1.Etasje	57	-	-	-	57	-
Boder i kjeller		7				7
SUM BYGNING	57	7			57	7
SUM BRA	64					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken

BRA-e:

Boder i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Det måles takhøyder på ca 2,54-2,65 meter

-Takhøyde på bad måles til ca 2,39 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:

Fliser i entré er ikke lagt på stabilt underlag og det er hullrom under fliser.

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 selgere var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Balder Grenness Klanderud og Justin Winston Van Der Pol

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

28/04/2025



Glenn A. Lislerud

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

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- 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 er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2017

Fliser på vegger og malt nedsenket himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, dusjnisse med glassvegg. Avtrekksventil i tak, spalte under dør, samt ventil i vindu 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:

- Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
- Innredning har svellet, som ser ut fra å komme fra en tidligere drypp eller lekkasje fra avløp på servant. Det er ikke avdekket noen lekkasje på befaringsdagen
- Det er mye misfarging i fuger mellom fliser og i mykfug. Dette er ifølge selger vasket ned etter befaring
- Vindu er i våtsonen til dusj, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert
- Vindu har tegn til svertesopp og avflasn timer

TG 3 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 innsisert.
- 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.
- 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 svakt fall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt og det er motfall på deler av gulvet ved innredning og mot vindu, fall rundt sluk har fall på over 1:50 og er tilfredsstillende. Et lite sted i dusj blir det liggende litt vann etter vanntest, men det er svært lite. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 2 cm. Kravet er 2,5 cm og dermed ikke tilfredsstillende.

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
- Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel
- Misfarget mykfuger og fuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende. Dette er ifølge selger vasket ned etter befaringsdag
- Motfall på deler av gulv og ved en lekkasje fra vaskemaskin, servant eller rørskap, vil vann bli liggende på gulv og ikke renne til sluk.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

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.

Membran trolig av smøremembran og mansjetter på vegger og banemembran på gulv

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 forsvarlig å foreta hullboring i vegg mellom soverom og bad, da det er mye vannføring som ligger i vegg og ingen kjennskap til hvor disse går. Dette er langt fra dusj og steder på bad med vannpåkjenning og dermed er risikoen for utslag ved målinger her meget liten.

-Plastsluk med funksjonell vannlås, banemembran er påvist under klemring

Merknader:

-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 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017

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

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

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

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

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

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

Malte vegger og tak. Parkett på gulvet. Kjøkkenet har underskap og høyskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med kullfilter

-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:

- Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring på vanntilførsel. Vanntilførsel er byttet etter 2010 og da er krav om lekkasjesikring utløst, og dermed en mangel
- Det er noe misfarging på benkeplate
- Fug mellom skjøt på benkeplate, samt mellom benkeplate og vegg, er oppsprukket og misfarget. Fug er ifølge eier byttet etter befaring
- Kullfilter er sist byttet for 2 år siden. Filter bør skiftes ut. Ventilator bør ha rør ut av bygg.
- Dør til fryseskap subber noe og skap trenger justering
- Dels sår og merker på fronter som kommer av bruk og alder

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.

Vinduer med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type sidehengslet og det registreres datostempling fra 1989. Ytterdør uten datostempling, men av delvis høy alder.

-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:

- Flere vinduer er trække ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon
- Tørkesprekker og avflaset maling på innvendige trekarmer. Når det oppstår sprekke-dannelser i malingen, skyldes det at fukt trekkes inn i treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid
- Vinduer og dører er fra med høy alder, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, utskiftninger må kunne forventes
- Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu avviker fra anbefalt løsning. Korrekt utførelse skal hindre regn i å trenge inn i veggen, valgt utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

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 2017
 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.
 Det er WC med innebygget systerne.
 Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad, avløp og sluker i plast. 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. Det er trolig stoppekraner i kjeller, men disse er ikke funksjonstestet
- Rørskap med drenering mot rom med sluk
- Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger
- Avløpslufting er ikke kjent

Merknader:

- Vegghengte toalett har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Montering er ikke utført korrekt. Ved en lekkasje fra systerne inne i kasse vil vann kunne skade tilstøtende rom og konstruksjoner.
- Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken, tross det var et krav ved oppgradering av anlegg som ble utført i 2017
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

187 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i bod i kjeller. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom uten sluk.

Merknader:

- Bereder har tilkoblet plastrør til sikkerhetsventil. Dette er ført opp til avløp på kjøkken som ligger i etasjen over. Hvis det skulle oppstå en lekkasje fra sikkerhetsventil, vil ikke dette røret kunne hevet vannet helt opp til etasjen over, men lekke utover gulv. Rør og ikke beregnet for varmtvann og det er kun stripset fast, noe som ikke er tilfredsstillende.
- Det er ikke sluk i rom og det er ikke montert lekkasjesikring ved bereder. Ved en lekkasje på bereder eller fra sikkerhetsventil, vil vann renne utover gulv og lage større skader.
- Gulv i bod er av gipsplater og det er ikke kjent om disse er forsterket nok til å være tilfredsstillende understøttelse til bereder. Ved en lekkasje vil gips være veldig utsatt for skader.

Det bør gjøres tiltak med å montere lekkasjesikring i rom ved bereder.

TG 2 6.3 Ventilasjon

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

Boligen er har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer, avtrekk på bad og ventilator med kullfilter på kjøkken.

Merknader:

- Våtrom har kun ventilering via naturlig oppdrift. 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
- Ventilator på kjøkken har kun kullfilter og ikke rør ut i det fri. Det bør alltid være rør ut i det fri. Som et minimum, må kullfilter skiftes.

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 Ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2017

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Anlegget er i hovedsak skjult anlegg, det er totalt 16 kurser inkludert hovedsikring og overspenningsvern.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for montering av ny stikk i bod i kjeller.

-Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på arbeider gjort i 2017

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:

-Finner ikke eier av strømmåler og dermed ikke mulig å gi tilbakemelding om når siste kontroll er utført

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 totalrenovert etter 1999. Foretak som la opp anlegget i 2017, eksisterer ikke lenger og det er dermed heller ikke mulig å fa tak i dokumentasjon
- Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

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:

-Ut fra hva som finnes i Oslo kommunes arkiver, foreligger det ikke plantegninger som stemmer overens med dagens planløsning for leilighet. Det ser ut til at bad er utvidet og kjøkken flyttet ut i stue for etablering av nytt soverom mot bakgård.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ikke ferdigattest på leilighet i kommunens arkiver. Det foreligger kun en godkjent byggesøknad fra 1888

-Det foreligger ingen ferdigattest for boligen, det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-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

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring på vanntilførsel. Vanntilførsel er byttet etter 2010 og da er krav om lekkasjesikring utløst, og dermed en mangel

-Det er noe misfarging på benkeplate

-Fug mellom skjøt på benkeplate, samt mellom benkeplate og vegg, er oppsprukket og misfarget. Fug er ifølge eier byttet etter befaring

-Kullfilter er sist byttet for 2 år siden. Filter bør skiftes ut. Ventilator bør ha rør ut av bygg.

-Dør til fryseskap subber noe og skap trenger justering

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

4.1 Vinduer og ytterdører

-Flere vinduer er trække ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon

-Tørkesprekker og avflaset maling på innvendige trekarmer. Når det oppstår sprekke-dannelser i malingen, skyldes det at fukt trekkes inn i treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid

-Vinduer og dører er fra med høy alder, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, utskiftninger må kunne forventes

-Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu avviker fra anbefalt løsning. Korrekt utførelse skal hindre regn i å trenge inn i vegg, valgt utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Vegghengte toalett har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Montering er ikke utført korrekt. Ved en lekkasje fra sistene inne i kasse vil vann kunne skade tilstøtende rom og konstruksjoner.

-Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken, tross det var et krav ved oppgradering av anlegg som ble utført i 2017

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

6.2 Varmtvannsbereder

- Bereder har tilkoblet plastrør til sikkerhetsventil. Dette er ført opp til avløp på kjøkken som ligger i etasjen over. Hvis det skulle oppstå en lekkasje fra sikkerhetsventil, vil ikke dette røret kunne hevet vannet helt opp til etasjen over, men lekke utover gulv. Rør og ikke beregnet for varmtvann og det er kun stripset fast, noe som ikke er tilfredstillende.
- Det er ikke sluk i rom og det er ikke montert lekkasjesikring ved bereder. Ved en lekkasje på bereder eller fra sikkerhetsventil, vil vann renne utover gulv og lage større skader.
- Gulv i bod er av gipsplater og det er ikke kjent om disse er forsterket nok til å være tilfredstillende understøttelse til bereder. Ved en lekkasje vil gips være veldig utsatt for skader.

Det bør gjøres tiltak med å montere lekkasjesikring i rom ved bereder.

6.3 Ventilasjon

- Våtrom har kun ventilering via naturlig oppdrift. 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
- Ventilator på kjøkken har kun kullfilter og ikke rør ut i dert fri. Det bør alltid være rør ut i det fri. Som et minimum, må kullfilter skiftes.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2 Bad Overflate gulv

- 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
- Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel
- Misfarget mykfuger og fuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende. Dette er ifølge selger vasket ned etter befaring
- Motfall på deler av gulv og ved en lekkasje fra vaskemaskin, servant eller rørskap, vil vann bli liggende på gulv og ikke renne til sluk.

TG3 settes på bakgrunn av motfall på gulv. Prisvurdering TG3 settes etter hva det kan koste å avrette gulv og legge ny membran og flis.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-