

Andelsleilighet i blokk
Etterstadsletta 49
0660 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. Liserud

Dato: 11/04/2025

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:237, Bnr: 16
Hjemmelshaver:	Knut Arthur Knapskog og Hanne Skuggen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	25
Byggeår:	1947
Tomt:	3.607 m ²
Kommune:	0301-Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Knut Arthur Knapskog og Hanne Skuggen
Befaringsdato:	07.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Store grøntarealer og busker rundt blokker. Internveier er asfalterte og det er mulighet å kjøre helt frem til ytterdøren. Blokkene ligger med god avstand som gir en romslig og luftig følelse.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk med flatt tak tekket med folie/papp e.l. Utvendige fasader er platekledde. Skillende vegger og etasjeskiller i betong. Blokken er antatt fundamentert til fast grunn.
Den aktuelle leiligheten ligger i blokkens 4 etasje. Det er felles trappegang og heis opp til hver etasje.
Borrettslaget består av 108 andelsleiligheter.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet med romslig planløsning og solrik innglasset balkong. Leiligheten har vinduer på 3 sider som gir en lys og luftig følelse. Det er behov for oppussing av kjøkken og bad.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Radiatorer koblet til fellesanlegg
- Varmekabler i gulv på bad

BOD OG PARKERING:

- Mulighet for leie av parkeringsplass av borettslag med lademulighet
- Gateparkering etter gjeldende bestemmelser
- Bod i kjeller og bod på loft
- Mulighet for leie av felles bod
- Sykkelgarasje på fellesområdet

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Propcloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut 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

Tak: Malt himling

Gulv: Parkettgulv. Malte fliser på kjøkken, fliser på bad og wc

Overflater fremstår hele og pene, men av høy alder. Det må forventes merker og sår etter bruk og oppheng

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om følgende:

2021:

- Tapetsert vegger i entré
- Byttet garderobeskap på hovedsoverom
- Lagt nye parkettgulv og delvis nye fotlister
- Montering av nytt servant skap og nytt dusjbatteri på bad
- Montert servant og speilskap på bad
- Montert servant på wc
- Montert noen veggskap og byttet kjøkken fronter
- Nytt kjøleskap på kjøkken
- Nytt garderobeskap på soverom nr 2
- Sparklet og malt toalettrom
- Ny stikkontakt på hovedsoverom og byttet lamper

2022:

- Monter gulvplater på balkong
- Malt vegg fliser på kjøkken

2023:

- Ny oppvaskmaskin på kjøkken
- Montert ny dusjdør på bad

2025:

- Malt kjøkkengulv og soverom

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:

6.360 kr pr md pr 24.01.2025

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
3.Etasje	71		8		71	8
Bod på loft		3				3
Bod i kjeller		2				2
SUM BYGNING	71	5	8		71	13
SUM BRA	84					

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, 2 soverom, bad, stue, kjøkken, wc

BRA-e:

Bod på loft og bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyde på bad er målt til ca 2,37 meter

-Takhøyder i øvrig rom måles til ca 2,61 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:

Knut Arthur Knapskog

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Glenn A. Lislørud

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

11/04/2025



Glenn A. Lislørud

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 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 2004 i følge tidligere salgsoppgave.

Fliser på vegger og malt nedsenket himling. Badet har servantinnredning med dører og speil. Dusj med glassdør. 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:

- 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
- Vindu og dør er i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert. Vinduer står i direkte sprutsone i dusj og har skader etter fukt.
- Det er en del avvik på mykfuger, både i utførelse og med svertesopp

Forventet levetid på bad er passert og oppussing av bad må forventes

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist 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 på hovedgulv og hjelpesluk 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 som er tilfredsstillende. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 3 cm, som er tilfredsstillende.

Merknader:

- Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende
- Noe misfarging i fuger mellom fliser

Forventet levetid på bad er passert og oppussing av bad må forventes

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

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 trolig av smøremembran og mansjetter på vegger og banemembran under påstøp 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 mulig å foreta hullboring da tilstøtende vegger er i betong

-Stålsluk med funksjonell vannlås i hovedsluk, membran påvist under klemring. Hjelpesluk ligger i påstøp og da over membran.

Merknader:

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

Det må forventes at basert på alder, at membran ikke lenger være tett.

-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. Badet er pusset opp etter kravet om dokumentasjon oppsto.

2. Kjøkken

TG 2 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 av eldre type, men fornyet med nye fronter i 2021.

Malte vegger og tak. Malte fliser gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys) og stekeovn. Oppvaskmaskin er frittstående. Mekanisk ventilator med kullfilter

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Ventilator på kjøkken har ikke rør ut i det fri, men kun omluft med kullfilter. Luft fra ventilator bør føres ut av bygg, men ofte er det begrensinger i borrettslag som ikke gjør dette mulig.

-Kullfilter er ikke skiftet på en stund og bør skiftes. Selger skifter kullfilter

-Innredning har høy alder tross nyere fronter. Det må forventes at kjøkkeninnredning og overflater er klare for oppussing.

-Det er ikke installert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring på kjøkken. Dette var ikke et krav ved oppføring, men anbefales alltid.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med treramme og 2 lags glass. Datostempling fra 2001. 3 veis vinduer, innadslående. Ytterdør er av eldre standard, men har nødvendig lyd og branngodkjenning.

-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:

-Vindu på bad er plassert i direkte vatsone og har fått noen fukt skader i overflaten

-Vindu på bad har ingen direkte barnesikring og avstand fra gulv og til nedkant vindu er 72 cm. Dette utgjør fare for fall ut av vindu og pga stor høyde til terreng bør det monteres barnesikring på dette vinduet

-Vinduer og dører er fra 2001, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, utskiftninger må kunne forventes

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 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.

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

Innglasset balkong på 7,7 kvm med tilkomst fra balkongdør i stue. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at balkong er bygget i 2007

-Det er lagt trefliser på terrassegulvet.

-Balkong har tilfredsstillende høyde på rekkverk.

Det er ikke mulig å kontrollere gulv/konstruksjon fullt ut under trefliser.

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

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

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 WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør er synlig i kjøkkenbenk hvor stoppekraner er byttet. Her er det også synlig avløpsrør som trolig er fra byggeår. På bad og WC er det synlig vannrør på vegg.

Det er stoppekraner i veggkasser på både bad og wc, men det er ikke kjennskap til hva dette er stoppekraner til.

Det er ikke kjennskap til når anlegg er oppgradert, men det antas at mye er byttet når bad og wc ble pusset opp av borrettslaget i 2008.

Det anbefales at det monteres automatisk vannstopper på kjøkken og wc.

Merknader:

-Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på VVS anlegg eller innbygget toalettsisterne. Dette var imidlertid utført på et tidspunkt hvor det var begrenset krav til dokumentasjon

-Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig

-Det må forventes at anlegg må oppgraderes i forbindelse med oppussing av rom med vanninstallasjoner

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann i borrettslag

Merknader:

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 ventilerings via lufteventiler i vinduer, mekanisk avtrekk på kjøkken.

Det er avtrekksventil på bad og WC, men det er ikke kjennskap til om disse er koblet mot naturlig oppdrift over tak eller til felles vifte på loft.

Det er vegghengt ventilator over platetopp med montert kullfilter.

Merknader:

-Våtrommet har trolig ingen mekanisk avtrekk. Denne kan resultere i at fuktig luft ikke vil trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler.

-Ventilator på kjøkken har ikke rør ut i det fri, men kun omluft med kullfilter. Luft fra ventilator bør føres ut av bygg, men ofte er det begrensninger i borrettslag som ikke gjør dette mulig.

-Kullfilter er ikke skiftet på en stund og bør skiftes. Selger skifter kullfilter

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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1957

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brannutløp 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 ikke 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 har en blanding av åpent og skjult anlegg, det er totalt 6 kurser inkludert hovedsikring og jordfeilvarsler.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for montering av lamper, skifte av stikkontakter, opplegg stikkontakt balkong, datert 05.01.2022

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

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

Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget

Merknader:

-I stue er det både jordet og ujordet stikkontakter. I stuen er det trolig opprinnelig ujordet stikkontakter og dermed er ettermonterte stikkontakter med jord ikke tilkoblet jording i sikringsskap.

-Det anbefales at det monteres komfyrvakt på kjøkken.

-Det ligger flere ledninger i kjøkkenbenk som ikke er tilstrekkelig festet

-Det er hull i bunn av sikringsskap. Sikringsskap skal være lufttette pga brann og hull bør tettes med rørmuffe eller lignende

-Det er fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget i 2022, men det er flere endringer som er utført etter 1999 som ikke er dokumentert.

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 oppgradert etter 1999.

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

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Tegninger som foreligger i Oslo kommunes arkiver er av svært dårlig kvalitet og ikke mulig å tyde fullt ut. Det ser ut til at vegger ikke er endret, men det er ikke mulig å se hvilket bruk av de forskjellige rommene som var opprinnelig. Det kan dermed være avvik fra hva som er byggegodkjent og dagens bruk.

- Det er ikke avdekket noen andre ulovligheter ved leilighet

FERDIGATTEST:

- Det foreligger ekspedisjons-dokument som var datidens byggegodkjenning, datert 31.08.1955

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 belastninger

-Vindu og dør er i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert. Vinduer står i direkte sprutsone i dusj og har skader etter fukt.

-Det er en del avvik på mykfuger, både i utførelse og med svertesopp

Forventet levetid på bad er passert og oppussing av bad må forventes

1.1.2 Bad Overflate gulv

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

-Noe misfarging i fuger mellom fliser

Forventet levetid på bad er passert og oppussing av bad må forventes

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.

Det må forventes at basert på alder, at membran ikke lenger være tett.

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Ventilator på kjøkken har ikke rør ut i det fri, men kun omluft med kullfilter. Luft fra ventilator bør føres ut av bygg, men ofte er det begrensinger i borrettslag som ikke gjør dette mulig.

-Kullfilter er ikke skiftet på en stund og bør skiftes. Selger skifter kullfilter

-Innredning har høy alder tross nyere fronter. Det må forventes at kjøkkeninnredning og overflater er klare for oppussing.

4.1 Vinduer og ytterdører

-Vindu på bad er plassert i direkte våtsone og har fått noen fukt skader i overflaten

-Vindu på bad har ingen direkte barnesikring og avstand fra gulv og til nedkant vindu er 72 cm. Dette utgjør fare for fall ut av vindu og pga stor høyde til terreng bør det monteres barnesikring på dette vinduet

-Vinduer og dører er fra 2001, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, utskiftninger må kunne forventes

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på VVS anlegg eller innbygget toalettsisterne. Dette var imidlertid utført på et tidspunkt hvor det var begrenset krav til dokumentasjon
- Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig
- Det må forventes at anlegg må oppgraderes i forbindelse med oppussing av rom med vanninstallasjoner

6.3 Ventilasjon

- Våtrommet har trolig ingen mekanisk avtrekk. Denne kan resultere i at fuktig luft ikke vil trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler.
- Ventilator på kjøkken har ikke rør ut i det fri, men kun omluft med kullfilter. Luft fra ventilator bør føres ut av bygg, men ofte er det begrensinger i borrettslag som ikke gjør dette mulig.
- Kullfilter er ikke skiftet på en stund og bør skiftes. Selger skifter kullfilter

Takstmannens vurdering ved TG3: