

Torshovgata 15 b
Torshovgata 15 b
0476 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 24/06/2024

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



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:225, Bnr: 300
Hjemmelshaver:	Harald K Valhaug
Seksjonsnummer:	42
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1939
Tomt:	6 717 m ²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Wahl (Aktiv)
Befaringsdato:	18.6.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet gårdsrom og fellesarealer med internveier, gressplen, hekker og prydbusker samt sittegrupper.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
Grunnmur i betong.
Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Beskrivelse av boligaksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 110 leiligheter knyttet til aksjer. Torshovgata 15 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 821584752, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmtvann og fyring er inkludert i fellesutgiftene.

Parkering / Garasje

Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beoerparkering". For mer informasjon om beoerparkerordning se Oslo Kommune sine hjemmesider.

Vaktmestertjeneste:

Boligaksjeselskapet har avtale om vaktmestertjeneste med Rudolfsen Vaktmesterservice som kan kontaktes på telefon 90 53 16 12 / ruvas@ruvas.net

Renhold:

Boligaksjeselskapet har avtale med Frode Gran Service AS (tidligere: Bjerkan Renhold AS) om renhold av Boligaksjeselskapets fellesarealer.

Vaskeri:

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren og skal brukes i henhold til gjeldene regler. Vaskelistene finnes digitalt og lenke til listene henger på oppslagstavlene i oppgangene og i vaskeriene.

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1938.

Det foreligger ferdigattest for fasaderehabilitering fra 1997.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av baderom fra 2004.

Det foreligger ferdigattest for utskifting av radiatorrør, samt nye brannrør fra 2020.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2023 - Utskifting av brannrør til tavlerom i kjeller.

2023 - Utskifting av lys på loft. Nye LED belysningsarmatur på loft.

2022 - Drenering utett yttervegg på langblokk mot Torshovgata. Lagt drenering som leder ut i nytt basseng mot Lilleborg skole.

2022 - Brannvarslingsanlegg i fellesareal. Nytt varslingssystem som er koblet til sentral.

2020 - 2020 Rehabilitering av rør og utskifting av brannrør. Utskifting av kjellerør, varmtvann- kaldtvann-, og varmerør er skiftet ut, samt tilhørende ventiler. Brannrør er skiftet ut, samt brannsikring av overfelt og rørgjennomføring er utført.

2017 - 2017 Radiatorsystem/stigelednings

optimalisering, enkelte nye termostater og radiatorer.

2017 - 2017 Elsystem i fyrrommet oppgradert til dagens standard

2017 - 2017 Nytt nedgravd søppelsystem

2017 - 2017 Fibernettilkobling

2016 - 2016 Fjernvarmetilkobling med mer Fjernvarmetilkobling, rensesystem varmeanlegg, sanering gammelt anlegg.

2015 - 2015 Oppgradering av oppganger Oppgradering av oppganger, overflater, skader på rekkverk

2015 - 2015 Nye LED belysningsarmatur i oppganger

2006 - 2006 Tak og fasaderehabilitering med mer. Vinduer/balkonger overflatebehandlet

2003 - 2004 Rør og våtromsrehabilitering

2002 - 2003 Varmtvannsanlegg Utskifting av felles varmtvannsanlegg og reparasjon av fyrkjele.

1997 - 1997 Div. etterarbeider. Skiftet blant annet gelender på balkongene.

1996 - 1996 Fasader og balkonger med mer Galvsvegger teglforblendet og tileggsisolert

1985 - 1985 Skiftet vinduer Det er skiftet vinduer noen i 1985, andre i 1993 og 1997

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

Tilsynsrapport el-tilsyn.

Tidligere salgsoppgave.

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

Overflater: (gulv, vegger og tak)

Vegger: Malte overflater med strietapet og malt betong. Badet har fliser. Kjøkkenet har fliser over benken.

Gulv: Parkett i stue og entré, tregulv på soverom, fliser på kjøkken og bad.

Himling: Malt betong.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:

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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller:		4				4
2.etasje	53				52	1
Loft		5				5
SUM BYGNING	53	9			52	9
SUM BRA	62					

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:

2.etasje: Entre, kjøkken, soverom, stue, kott og bad.

BRA-e:

Kjeller: Bod
 Loft: Bod

MERKNADER OM AREAL:

Leiligheten har en bod i kjelleren og en på loftet. Bodene på loftet har skråtak, og arealet er målt er gulvarealet. Arealet av begge bodene er inkludert i bruksareal (BRA).

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Ingen hindringer på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Harald K Valhaug
Matias Utne (takstmann)

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:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

24/06/2024

Matias Utnem

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2004.

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Badinnredning:

Servantskap med heldekkende servant, dusj hjørne med innadslående dusjdører, gulvstående toalett, og speilet med lys over servanten.

Merknader: En enkel test av overflatene ble utført, og det ble registrert sprekker i fugene, utvaskede fuger, samt en sprekk i flisen rundt dusjarmaturen. Silikonfugene har gulnet og har løsnet fra underlaget enkelte steder.

Løs silikonfug kan føre til lekkasjer og vannskader i underliggende konstruksjoner.
Manglende fuger kan føre til vanninntrenging og mulig skade på veggkonstruksjonen.
Gulning kan være et estetisk problem og kan indikere muggvekst eller dårlig ventilasjon.

Det ble søkt etter fukt på overflater. Det ble ikke registrert negative forhold.

Badet har nådd en høy alder, og det må forventes en oppgradering i den nærmeste fremtid.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme.

Merknader: Det er sprekker i fugene mellom flisene.
Silikonfugene har løsnet flere steder.

Sprekker i fugene kan føre til vanninntrenging bak flisene, noe som kan forårsake vannskader og muggvekst.
Løs silikonfug kan føre til lekkasjer og vannskader i underliggende konstruksjoner.

Kontroll av gulvets fall med laser viser at det ikke er tilstrekkelig fall mot sluket.

Badet har nådd en høy alder, og det må forventes en oppgradering i den nærmeste fremtid.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Plastsluk med klemmring. Det er registrert banemembran under klemmringen.

Merknader: Beskrivelse:

Membran kan ikke konstateres. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Membranens alder er en kritisk faktor i vurderingen av dens tilstand. Moderne membraner har en forventet levetid på 20-30 år, avhengig av kvalitet og installasjonsmetode. Membranen er nær slutten av sin forventede levetid, det bør det vurderes utskifting for å forhindre lekkasjer og vannskader.

Det er ikke boret hull i det tilstøtende rommet bak dusjsonen, da veggene er betongkonstruksjoner.

Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2004

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.

Kjøkkeninnredningen består av hvite, glatte fronter og en heltre benkeplate med ståloppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Over benken er det fliser, og det er belysning under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr og kjøleskap, samt en integrert oppvaskmaskin. En avtrekksvifte over komfyren fører luften ut gjennom ytterveggen.

Merknader: Det er registrert mindre slitasje og skader på kjøkkeninnredningen, noe som er å forvente med tanke på alderen.

Typiske tegn på slitasje kan inkludere riper, flekker, og små hakk. Dette er normalt og forventet som en del av daglig bruk.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Andre rom: (gulv, vegger, himling og dører)

Gulv: eldre parkett på gulv i stue, entre og tregulv på soverom.

Vegger: Malt strie og betong.

Himling: Slette malte flater.

Merknader: Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Øvrige rom vurderes å ha normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Det er registrert heksesot i overgang vegg og tak i stuen.

Heksesot er en form for sot som ofte oppstår innendørs og kan gi svarte flekker på vegger, tak og andre overflater. Det kan være spesielt merkbart rundt varme kilder som radiatorer eller i områder med dårlig ventilasjon. Heksesot er vanligvis et resultat av en kombinasjon av dårlig forbrenning (for eksempel fra stearinlys, peiser, eller oljefyrte apparater) og kjemiske reaksjoner med organiske materialer i luften, som lim og maling.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Isolerglass i treramme.

Det er ikke mulig å lese av årstall på vinduene. Hjemmelshaver opplyser om at de er fra 1997.

Merknader: Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1997. Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det registreres tilfredsstillende lukkemekanismer ved de kontrollerte vinduene, ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

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

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Ledningsnett for vann i kobber. Synlig avløpsrør i plast. Vanntrykk, stoppekraner og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Utskiftning av vann- og avløpsrør ble gjort i 2003 i regi av aksjelaget.

Merknader: Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i på badet og under vasken på kjøkkenet er kontrollert.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget i bad har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tilstandsgrad 2. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvann er inkludert i fellesutgiftene.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

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

Oppdriftsventilasjon med ventil i baderom og forsert avtrekk på kjøkken. Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i stue.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 25.5.2021

Resultatet var tilfredsstillende.

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

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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg:

Det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 25.05.2021, hvor tilsynssaken er avsluttet uten avvik.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke 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:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG2 vurderingen baseres på badets alder og at det er registrert forhold som sprekker i fuger og løse silikonfuger.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderingen baseres på badets alder og registrerte forhold som sprekker i fuger og løse silikonfuger.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes ettersom membranen nærmer seg den forventede levetiden.

3.1 Andre rom

TG2 vurderes fordi det er registrert heksesot.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes grunnet alder.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes fordi mer enn halvparten av de forventede levetiden for kobberrør er overskredet.

Takstmannens vurdering ved TG3: