

Andelsleilighet i blokk
Kristiansands gate 5
0463 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
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Glenn A. Liserud

Dato: 22/06/2025

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

97071990

glenn@dinboligbistand.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:221, Bnr: 110
Hjemmelshaver:	Mats Sjøgren Nilsen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	73
Byggeår:	1955
Tomt:	Fellestomt på 1.987 m ²
Kommune:	0301-Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Mats Sjøgren Nilsen
Befaringsdato:	19.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Romslig fellestomt med fine gressarealer, busker, trær og stor uteplass

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk på 5 etasjer pluss kjeller og loft. Bygget er oppført i betong/mur og fasader er pusset og malt. Saltak med takstein. Vinduer med 2-lags glass fra 1986.
Innvendig er bolig platekledd.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet med godt utnyttet areal. Stuerom er innredet med praktisk sovealkove. Leiligheten er hel og pen, men bad har flere avvik og må forventes å være klart for oppussing

ANNET:**OPPVARMING:**

- Radiator tilkoblet felles anlegg
- Varmekabler i gulv på bad

BOD OG PARKERING:

- Gateparkering etter gjeldene bestemmelser
- Bod i kjeller på 1 kvm
- Bod på loft med gulvareal på ca 5,5 kvm. Bod har ikke målbart areal grunnet skråtak og takhøyde.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Propcloude.no
- Oslo kommunes digitale arkiver
- 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: Slette malte vegger. Våtromsplater på vegger
Gulv: Laminatgulv. Fliser på bad. Entré har malt gulv
Himling: Slette malte himlinger. Bad har panel

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om følgende:

- Malt vegger stue
- Malt gulv i entré

FELLESKOSTNADER:

3.980 kr pr mnd pr 11.06.2025

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.Etasje	24				24	
Bod i kjeller		1				1
SUM BYGNING	24	1			24	1
SUM BRA	25					

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, stue/kjøkken/alkove

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Det måles takhøyden fra 2,66 meter til 2,59 meter

-Takhøyde på bad måles til ca 2,28 meter

BODER:

-Det er bod på loft med skråtak. Denne har gulvareal på ca 5,5 kvm, men grunnet takhøyde og skråtak er areal ikke målbart og dermed ikke medtatt i arealskjema

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra propcloude.no

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:

Mats Sjøgren Nilsen

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

22/06/2025



Glenn A. Lislørud

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er med ukjent alder.

Våtromsplater på vegger og panel i tak. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett, åpen dusj med forheng. Mekanisk avtrekk i tak, spalte i dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med delvis høy slitasje etter alder og bruk
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Sår og merker i veggplater
- Silikon mellom bunnlist og veggplater er noe løs og har mye svertesopp
- Dør i direkte våtsone til dusj, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger
- Fuktskader/avflassinger på karmlister, taklister og takoverflate

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 innsisert.
- Det er ikke 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 tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i under/ved servantinnredning.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfældige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

-Det måles svakt fall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk har fall som er under 1:50 som er kravet til lokalt fall rundt sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 1,1 cm, mens kravet er 2,5 cm.

Sluk er plassert utenfor selve dusjsonen og dermed må det forventes at det blir vann på gulv utenfor dusjsonen ved bruk av dusj.

Merknader:

- Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk på gulv
- Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. Ved en lekkasje i rom er det fare for at vann renner ut av rom og skader tilstøtende rom og konstruksjoner
- Det er misfarging i fuger mellom fliser og i mykfuger

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.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av våtromsplater på vegger med bunnlist, trolig smøremembran og mansjetter under fliser 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 ble utført hulltaking fra tilstøtende vegg i entré for kontroll av fukt. Vegg mellom entré og bad viser seg å være betongvegg som er foret på entré siden, og dermed ikke mulig å utføre fuktmåling i konstruksjon

-Plastsluk med funksjonell vannlås. Det er ikke mulig å se tegn til smøremembran eller mansjett

Merknader:

-Ukjent kvalitet og utførelse på overgang veggplater og sokkelflis. Fug er delvis løs i dusjsone mellom bunnlist og plate. Her kan det være fare for at fukt kan trenge inn bak plate og sokkelflis

-Hull til rør ved siden av WC er åpen og ikke tettet tilstrekkelig. Dette område er i utgangspunktet ikke i direkte våtsone, men siden baderom er såpass lite vurderes hele rommet som en våtsone

-Bad har ukjent alder og det ser ut til at det er montert våtromsplater utenpå gamle veggfliser. Utførelse er ukjent.

-Sluk er ikke rengjort og det er ikke mulig å se noen membran eller klemring

-Det er ingen synlig oppkant på membran ved dør og det kan være fare for lekkasjer mot dør. Dette må ses i sammenheng med avvik på fall som er vurdert i punkt 1.1.2

Det må forventes at membran ikke lenger er tett og at bad må pusses opp.

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 med ukjent alder og type er Ikea (Metod). Ikea byttet fra serie Faktum til Metod i 2013 og dermed er ikke kjøkken eldre en 2013.

Malte vegger og tak. Laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Benkeplate på kjøkkenøy ser ut til å være i heltre.

Integrert kjøleskap under benk, frittstående smal oppvaskmaskin og integrert stekeovn. 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 har kullfilter og ikke rør ut av bygg. Avvik er vurdert i punkt 6.3, senere i rapporten

-Anbefales montering av automatisk lekkasjesikring på vanninstallasjoner og montering av komfyrvakt

-Sår, merker og slitasje etter alder og bruk

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Vegger: Malte slette vegger
Himling: Malte slette himlinger
Gulv: Laminatgulv. Malt gulv i entré

Overflater fremstår som hele og pene, og med normal slitasje etter alder og bruk.

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 karmer. Vinduer er av type fastkarm/toppsving og det registreres datostempling fra 1986. Isolert ytterdør uten datostempling.

-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:

-Detaljerings gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen. Valgt utførelse med skifter som vannbrett er en utførelse som er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

-Tetningslister er nokså harde og slitte med begrenset funksjon. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye

-Avflassing og tørkesprekker utvendig og innvendig på karmer

Det er begrenset gjenværende levetid på vinduer og det må forventes utskiftning eller vedlikehold i tiden fremover. Selger informerer om at styret arbeider med innhenting av tilbud på vedlikehold av 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

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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 fra byggeår, bestående av kobber, synlig 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 til leilighet er plassert i kjøkkenskap nærmest bad. Det er trolig en hovedstoppekran som er plassert i felles arealer et sted. Denne er ikke funksjonstestet
- Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken. Dette var ikke et krav ved oppføring av bolig, men anbefales alltid
- Avløpslufting er ikke kjent
- Det finnes ingen dokumentasjon på anlegget

Merknader:

- Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner
- Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Ikke egen bereder i leilighet

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

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

Boligen er har naturlig ventilerings via lufteventiler i vinduer, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

- Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

- Kjøkken har kullfilter og ikke rør ut av bygg. Det anbefales å føre rør fra ventilator ut fra bygg, men det er ofte begrensninger i borrettslag/sameier som ikke gjør dette mulig. I henhold til forskrift, skal det settes TG2 ved kun omluft på ventilatorer.
- Det må forventes at avtrekksvifte på bad må skiftes ved oppussing av bad

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 02.11.2022

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1955

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 ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke 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 gang. Anlegget er lagt som skjult anlegg. Det er totalt 5 kurser inkludert hovedsikring.

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:

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 02.november 2022

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

Merknader:

-Kursfortegnelse viser 6 kurser, men det er kun 5 sikringer i sikringsskap. Kursfortegnelse bør oppdateres

-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 oppgradert etter 1999.

-Det er synlig ikke tett med gjennomføringer i sikringsskap ned til sikringsskap under. Det er krav om at sikringsskap skal være tette

Vær oppmerksom på:

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

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.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er fremlagt byggetegninger fra oppføring av hybelhus. Det er mindre avvik fra slik leilighet fremstår på befaring. Avvik gjelder vegg mellom kjøkken og stue som er fjernet eller aldri bygget. Avvik er ikke søknadspliktig.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for oppføring av hybelhus m/garasjer, datert 22.07.1964

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**

-Sår og merker i veggplater

-Silikon mellom bunnlist og veggplater er noe løs og har mye svertesopp

-Dør i direkte våtsone til dusj, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger

-Fuktskader/avflassinger på karmlister, taklister og takoverflate

Det må forventes at bad er klart for oppussing.

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Det er ikke tilfredstillende fall mot sluk på gulv

-Det er ikke tilfredstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. Ved en lekkasje i rom er det fare for at vann renner ut av rom og skader tilstøtende rom og konstruksjoner

-Det er misfarging i fuger mellom fliser og i mykfuger

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Ukjent kvalitet og utførelse på overgang veggplater og sokkelflis. Fug er delvis løs i dusjsone mellom bunnlist og plate. Her kan det være fare for at fukt kan trenge inn bak plate og sokkelflis

-Hull til rør ved siden av WC er åpen og ikke tettet tilstrekkelig. Dette område er i utgangspunktet ikke i direkte våtsone, men siden badet rom er såpass lite vurderes hele rommet som en våtsone

-Bad har ukjent alder og det ser ut til at det er montert våtromsplater utenpå gamle veggfliser. Utførelse er ukjent.

-Sluk er ikke rengjort og det er ikke mulig å se noen membran eller klemring

-Det er ingen synlig oppkant på membran ved dør og det kan være fare for lekkasjer mot dør. Dette må ses i sammenheng med avvik på fall som er vurdert i punkt 1.1.2

Det må forventes at membran ikke lenger er tett og at bad må pusses opp.

4.1 Vinduer og ytterdører

- Detaljerings gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen. Valgt utførelse med skifter som vannbrett er en utførelse som er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
- Tetningslister er nokså harde og slitte med begrenset funksjon. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye
- Avflassinger og tørkesprekker utvendig og innvendig på karmen

Det er begrenset gjenværende levetid på vinduer og det må forventes utskiftning eller vedlikehold i tiden fremover.

Selger informerer om at styret arbeider med innhenting av tilbud på vedlikehold av vinduer.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner
- Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

6.3 Ventilasjon

- Kjøkken har kullfilter og ikke rør ut av bygg. Det anbefales å føre rør fra ventilator ut fra bygg, men det er ofte begrensninger i borrettslag/sameier som ikke gjør dette mulig. I henhold til forskrift, skal det settes TG2 ved kun omluft på ventilatorer.
- Det må forventes at avtrekksvifte på bad må skiftes ved oppussing av bad

Takstmannens vurdering ved TG3: