



Borettslagsleilighet (i blokk)
 Uelands gate 57A
 0457 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Joacim André Karlsen

Dato: 27/09/2024

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

915 40 354

joacim@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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:219, Bnr: 230
Hjemmelshaver:	Ingrid Helene Garder
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	141
Byggeår:	1936
Tomt:	Felleseie tomt 4 874 m ²
Kommune:	0310 - Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ingrid Helene Garder
Befaringsdato:	22.09.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Fellesarealer i bakgården med sittebenker og fin beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 4. etasjer og kjeller. Adkomst via felles oppgang.

Grunnmur i betong. Etasjeskillere i betongkonstruksjoner. Yttervegger i mur/betongkonstruksjoner. Utvendig er fasaden er pusset og malt. Vinduer og balkongdører med 3-lags isolerglass i malte trerammer. Vinduer er av type fastkarm, sidehengslet og det registreres datostempling fra 2023. Brann og lydklassifisert EI30/R w35dB entrédør i glatt utførelse. Yttertak i trekonstruksjoner av type saltak, antatt tekket med takstein av betong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Gjennomgående 3-roms leilighet liggende i 4.etasje. Leiligheten fremstår med god standard og med normal slitasje som kommer av alder og bruk.

ANNET:**OPPVARMING:**

- 2stk radiatorer tilkoblet fjernvarme
- Varmekabler på bad

PARKERING:

- Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Propcloud.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er ikke fylt ut 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):**Gulv:**

- Fliser på baderomsgulv, ellers laminatgulv i øvrige rom.

Vegger:

- Flis på badromsvegger, ellers malte/tapetserte vegger i øvrige rom.

Himling:

- Malte slette overflater i alle rom

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

- Kun kosmetisk oppgraderinger.
- Ifølge tidligere salgsoppgave ble leiligheten totaloppusset i 2021

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:

7490,- kr pr. mnd. pr. 23.09.2024

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
4 Etasje	51			8	51	
Bod i felles kjeller		5				5
Bod på felles loft		5				5
SUM BYGNING	51	10		4	51	10
SUM BRA	61					

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/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken

BRA-e:

Bod i felles kjeller og loft.

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Takhøyden i leiligheten er ca. 2,60 meter.
- Takhøyde på bad er ca. 2,37 meter

MÅLING:

-Målingen er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Eier har kommet med opplysende informasjon og forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige.

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. Utvendig vedlikehold inngår også i felleskostnader.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Selgers samboer

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:

Joacim André Karlsen

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

27/09/2024



Joacim André Karlsen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

- 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 fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2021

Fliser på vegger og malt slett himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i yttervegg, tilførsel tilluft under dør, fordelerskap til rør-i-rør og opplegg og plass til vaskemaskin.

- Overflater og utstyr fremstår med normal lite slitasje
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

-Dør i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert

TG 1 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.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj og under vaskemaskin (Ikke kontrollert).

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det måles godt med fall på gulv utenfor nedsenk, fall rundt sluk i dusj 1:50. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ca. 25mm, som er tilfredsstillende.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2021
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av smøremembran og mansjetter.

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 utført hulltaking da tilstøtende vegger til badet er oppført i betong.
- Plast sluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett med tegn til smøremembran påvist under klemring

Selger opplyser at forrige eier pusset opp badet. Arbeidet ble utført av stefaren til tidligere eier, som var faglært. Men dokumentasjon foreligger ikke.

Merknader:

- Sluk under vaskemaskin er ikke kontrollert på bakgrunn av manglende tilkomst.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført med membran på badet

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

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 i tidligere salgsoppgave om at kjøkkenet er fra 2021.

Malte slette vegger, malt slett himling og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl og frys). Mekanisk ventilator over platetopp med avtrekk ut.

- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht. bruk og alder

Merknader:

-Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring. Hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp, anbefales det å monteres en automatisk lekkasjestopper

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

PLANHET/GULVER:

- Planavvik målt med laser på gulv i stue, og viser høydeforskjell på opptil 50mm på strekker under 2 meter og opptil 85mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Gulver er av laminat og viser normal slitasje med hensyn til alder og bruk.

VEGGER:

- Vegger med normal slitasje som kommer av bruk og alder. Skruer/merker etter veggoppheng kan fremkomme

HIMLINGER:

- Himlinger med normal slitasje som kommer av bruk og alder. Skruer/merker etter takoppheng kan fremkomme

Merknader:

- Planavvik målt med laser på gulv i stue, og viser høydeforskjell på opptil 50mm på strekker under 2 meter og opptil 85mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Planavvik anses som svært høyt, og ved eventuelt fornying av gulver må det påberegnes større opprettings arbeider.
- Merke i laminatgulv på minste soverom/garderobe.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 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 i PVC ramme med 3-lags energiglass datomerket 2023. Vinduer er av typen sidehengslet og topphengslet med luftespalte i toppen. Brann og lydklassifisert B-30/DB-35 entrédør i glatt utførelse. Balkongdører i PVC ramme med 3-lags energiglass datomerket 2023

Vinduer og dører ble visuelt kontrollert og funksjonstestet uten vesentlige avvik på befaringdagen.

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:

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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydvendt balkong på ca. 4 m² med tilkomst fra stuen/kjøkkenet og nordvendt brannbalkong på ca. 4 m² med tilkomst fra hovedsoverommet.

Begge balkongene er nylig renoverte i regi av borettslaget og oppført i betongkonstruksjoner med støpt terrazzo. Rekkverk konstruert i betong som er pusset og malt. Rekkverk på balkong mot nord er konstruert i stål.

- Balkong anses som i god teknisk stand og har godt med gjenværende levetid.

-Rekkverkshøyde måles til 97 cm som var ok iht. gjeldende krav ved oppføring men for lavt iht. dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget susterne.

Det er spalte på innebygget susterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget susterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget susterne for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad, avløp og sluker i plast.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner

-Stoppekran med plassert på bad

-Fordelingsskap til rør-i-rør system plassert i himling på badet

-Det er etablert spalte under veggghengt toalett

Merknader:

- Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på anlegg og dermed begrenset kjennskap til anlegg.
- Utførelse gjeldende drenering for lekkasje til fordelerstamme/plastrørsystem er ukjent
- Det er ikke montert lekkasjesikring på kjøkkenet. Hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp, anbefales det å monteres en automatisk lekkasjestopper

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ingen bereder i leiligheten

Merknader:**TG 1 6.3 Ventilasjon**

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

Leiligheten har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på bad og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringdagen

Leiligheten er ansett å være tilstrekkelig ventilert etter eldre prinsipper, men fraviker fra dagen byggemåte.

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappeoppgang. Anlegget er hovedsakelig skjult, det registreres totalt 8 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 lokale el-tilsynet:

-Det er sendt forespørsel til lokalt el-tilsyn angående sist utført el-tilsyn, ikke mottatt tilbakemelding pr. nå. Rapport kan oppdateres når dette foreligger.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er ikke avdekket noen ulovligheter ved leilighet

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 06.12.1935 på boligblokk som var den tids type brukstillatelse/ferdigattest
-Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for gjennomføringer i brannskille, mottatt 18.11.2022.
-Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av hovedvannledning og kummer samt etablering av reduksjonskum mottatt 13.09.2016. Godkjent 14.09.2016
-Det foreligger ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner, datert 04.12.2006

TEGNINGER:

Det er fremlagt tegninger av blokka , datert 11.09.1935
Det er ikke fremlagt tegninger fra flytting av kjøkkenet.

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringdagen. Det anbefales at disse testes ved evt. overtakelse.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

-Sluk under vaskemaskin er ikke kontrollert på bakgrunn av manglende tilkomst.
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført med membran på badet

3.1 Andre rom

-Planavvik målt med laser på gulv i stue, og viser høydeforskjell på opptil 50mm på strekker under 2 meter og opptil 85mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Planavvik anses som svært høyt, og ved eventuelt fornying av gulver må det påberegnes større opprettings arbeider.
-Merke i laminatgulv på minste soverom/garderobe.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på anlegg og dermed begrenset kjennskap til anlegg.
-Utførelse gjeldende drenering for lekkasje til fordelerstamme/plastrørsystem er ukjent
-Det er ikke montert lekkasjesikring på kjøkkenet. Hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp, anbefales det å monteres en automatisk lekkasjestopper

Takstmannens vurdering ved TG3: