

Andelsleilighet i blokk
Jens Bjelkes gate 6
0562 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Glenn A. Lislørud

Dato: 17/06/2025

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:228, Bnr: 106
Hjemmelshaver:	Endre Jensen Haukland
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	8
Byggeår:	1899
Tomt:	Fellestomt på 266 m ²
Kommune:	0301-Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Endre Jensen Haukland
Befaringsdato:	02.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomte består av liten skjermet bakgård med asfalterte områder, boder og hyggelig uteplass med pergola over.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk oppført i betong/mur. Fasader er pusset og malt. Vinduer med 2-lags glass fra 2023. Borettslaget består av totalt 13 enheter. I kjeller er det boder til leilighetene.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fin leilighet med god planløsning og rolig balkong mot bakgård. Leiligheten er pusset opp med nytt kjøkken, nye parkettgulv og nymalte vegger. Bad er fra 2003 og modent for oppussing.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Varmekabler på bad

BOD OG PARKERING:

-Bod i kjeller på 4,5 kvm

-Gateparkering etter gjeldende bestemmelser

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

-Selger

-Kommunale opplysninger i meglerpakke

-Propcloude.no

-Boligmappa.no

-Oslo kommunes digitale arkiver

-Boligmappa.no

-Det er levert egenerklæring fra selger

-Det er svart ut muntlig på 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):

Vegger: Malte gips og malte murvegger. Fliser på bad

Tak: Slette malte tak

Gulv: Parkettgulv. Fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

-Nytt kjøkken fra IKEA 2025

-Ny parkett og fotlister i alle rom 2025

-Nye innerdører i 2025

-Montert nytt toalett 2025

-Malt overflater 2025

-Byttet alle stikkontakter i 2025

-Byttet vinduer og balkongdør 2023

-Ny varmtvannsbereder i 2022

-Ny servant på bad

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:

7.624.84 kr pr mnd pr 29.04.2025

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.Etasje	47			5	47	
Bod i kjeller		5				
SUM BYGNING	47	5		5	47	
SUM BRA	52					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Det måles takhøyder fra 2,71 til 2,83 meter

-Bad har takhøyde på ca 2,39 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra arealbekreftelse fra Oslo kommune

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

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:**

Endre Jensen Haukland

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Glenn A. Lislerud

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

17/06/2025



Glenn A. Lislerud

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2003

Fliser på vegger og malt nedsenket himling. Badet har servantinnredning med dører og speilskap, gulvmontert toalett, dusj. Mekanisk avtrekk i tak, spalte i 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:

- Riss/sprekker i enkelte fliser, årsak og tilstand bak er forøvrig ukjent
- Det er flere hull i fliser som er fuget igjen. Om dette er utført tilfredsstillende mot membran er ikke kjent. Siden dette er i dusjens våtzone, vil det være fare for at vann kan trenge inn bak membran
- Servantinnredning er svellet og skadet

Bad bærer preg av alder og det må forventes at bad har begrenset gjenværende levetid

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles svakt ledefall fall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk har fall som er mindre en krav og fall er totalt sett ikke tilfredsstillende. Manglede fall på gulv vil gjøre at vann kan bli liggende på gulv og videre skape misfarging over tid.
- Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 2 cm, som ikke er tilfredsstillende. Kravet er 2,5 cm.

Merknader:

- Svakt fall på gulv
- Merker og sår i fliser
- Ikke tilstrekkelig oppkant ved terskel. Ved lekkasje vil det være fare for at vann kan renne ut av rom og skade tilstøtende rom og konstruksjoner

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran skjult bak fliser.

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 fra soverom for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Plastsluk med vannlås. Det er delvis synlig klemt membran/mansjett i sluk.

Merknader:

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

-Det er tidligere hull i fliser som er fuget igjen. Om disse er fuget igjen tilstrekkelig mot membran er ikke kjent. Avvik også vurdert i punkt 1.1.1

Det må forventes oppussing av bad i tiden fremover

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2003

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 fra 2025 og type er IKEA.

Malte vegger og tak. Parkett på gulvet. Det er montert plater i samme utførelse som benkeplate på vegger over kjøkkenbenk. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående vaskemaskin bak kjøkkendør. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet er helt nytt på befaringstidspunkt og det gjenstår noen mindre completeringsarbeider som er under arbeid.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

Merknader:**3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom

Vegger: Malte gips og malte murvegger.

Tak: Slette malte tak

Gulv: Parkettgulv

Det er blitt lagt ny parkett og malt overflater i 2025. På befaringsdagen gjenstår det noen mindre fuger og avslutninger rundt parkettgulv.

Selger informerer om at arbeider med gulv og maling er utført som egeninnsats.

Det er målt med krysslaser på gulvets overflater og det måles planavvik på ca 2 cm over lengre strekker på gulv i stue/kjøkken. Dette anses ikke som uvanlig på bygg med høy alder.

Det må forventes skader, merker og sår etter bruk og oppheng.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 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.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmmer. Vinduer er av type sidehengslet og det registreres datostempling fra 2023. Isolert ytterdør med ukjent alder.

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

Merknader:

-Detaljerings gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, valgt utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Valgt løsning rundt vinduer anses som normal for alder på bygg, men fraviker fra anbefalte løsninger.

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.

Balkong på 4,6 kvm med utgang fra soverom. Konstruksjon i stål og med terrassebord som gulv. Rekkverk er bygget i stålkonstruksjon og har en høyde på 100 cm som er tilfredsstillende etter dagens krav.

Selger informerer om at det er byttet og behandlet terrassebord og malt rekkverk. Arbeidet er utført som egeninnsats

Merknader:

-Fra underside av balkong er det synlig noe rust på stålbjelker. Det er også noen synlig tørkesprekker på terrassebord og det må forventes at det er med tiden er behov for videre vedlikehold av balkonger

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2003
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørstamme plassert over himling på bad, synlig avløp og sluker i plast og stål. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran er plassert over himling på bad
- Rørstamme til vannrør er plassert over himling på bad og har ikke drenering til sluk
- Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken og ved varmtvannsbereder
- Avløpslufting er ikke kjent
- Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:

-Anlegge ikke ansett som et komplett rør i rør system , da det ikke er endetettinger på varerør. Dette var ikke unormal måte å utføre anlegg tilbake i 2003, men fraviker fra hva som forventes av dagens rør-i-rør system.
 Ved oppussing av bad, må det forventes oppgraderinger av VVS anlegg

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

76 liter varmtvannsbereder fra Oso, plassert i hjørne på kjøkken. Berederen er tilkoblet strøm direkte i veggboks og plassert i rom uten sluk.
 Det er montert lekkasjeslange fra sikkerhetsventil og automatisk lekkasjestopper på kjøkken med sensorer under bereder.

Merknader:

- Lekkasjeslange fra sikkerhetsventil er av myk plast og er ikke godkjent til dette bruket. Slange bør byttes til rør som tåler varmt vann over tid.
- Det er ikke montert sikkerhetsbryter ved strømtilkobling. For å slå av strømmen til bereder, må sikring i sikringsskap benyttes. Det anbefales at det monteres sikkerhetsbryter ved bereder

TG 1 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

Boligen anses som tilstrekkelig ventilert etter eldre prinsipper, men fraviker fra dagens 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 egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 06.03.2013

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2003

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 ikke tilstrekkelig festet, se under.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Anlegget er i hovedsak lagt opp som skjult anlegg, det er totalt 10 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for oppgraderinger utført på anlegg

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.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 06.03.2013.

Merknader:

- Kursfortegnelse i sikringsskap er ikke komplett utfylt. Det mangler vesentlige informasjon i fortegnelse
- Noen kabler ved/under kjøkkeninnredning er ikke tilstrekkelig festet
- Det er noen synlig Wago koblingsklemmer bak bereder/stekeovn som burde vært plassert i lukket veggboкс
- 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.

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 tegninger av bolig, datert 20.09.2002. Det er avvik på plantegning av den aktuelle leiligheten. Avvik gjelder at kjøkken er flyttet ut til stue og tidligere kjøkken er blitt soverom. Både kjøkken og soverom er ment for varig opphold og krever dermed ikke søknad om bruksendring hos kommunen.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger Expeditions dokument på eiendommen, som bar den tidens byggegodtkjenning. Denne har veldig dårlig kvalitet, men kan se ut som den er datert år 1900

-Det foreligger ferdigattest på fasadeendringer, datert 23.12.2004

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**

-Riss/sprekker i enkelte fliser, årsak og tilstand bak er forøvrig ukjent

-Det er flere hull i fliser som er fuget igjen. Om dette er utført tilfredsstillende mot membran er ikke kjent. Siden dette er i dusjens våtsone, vil det være fare for at vann kan trenge inn bak membran

-Servantinnredning er svellet og skadet

Bad bærer preg av alder og det må forventes at bad har begrenset gjenværende levetid

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Svakt fall på gulv

-Merker og sår i fliser

-Ikke tilstrekkelig oppkant ved terskel. Ved ved lekkasje vil det være fare for at vann kan renne ut av rom og skade tilstøtende rom og konstruksjoner

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 er tidligere hull i fliser som er fuget igjen. Om disse er fuget igjen tilstrekkelig mot membran er ikke kjent. Avvik også vurdert i punkt 1.1.1

Det må forventes oppussing av bad i tiden fremover

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Anlegge ikke ansett som et komplett rør i rør system, da det ikke er endetettinger på varerør. Dette var ikke unormal måte å utføre anlegg tilbake i 2003, men fraviker fra hva som forventes av dagens rør-i-rør system.

Takstmannens vurdering ved TG3: