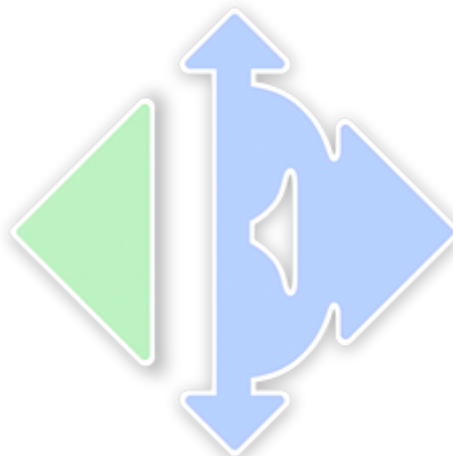




Andelsleilighet i blokk

Toftes gate 24 A

0556 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Glenn A. Lislrud

Dato: 20/02/2025

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:225, Bnr: 529
Hjemmelshaver:	Emil Mikael Kjellesvik Goffeng og Marit Elise Goffeng
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	404
Byggeår:	1823
Tomt:	414 m ²
Kommune:	301-Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Emil Mikael Kjellesvik Goffeng og Marit Elise Goffeng
Befaringsdato:	06.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Relativ slett tomt med opparbeidet hyggelig bakgård. Bakgård er steinlagt og det er oppført en pergola med utepeis og sitteplasser.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk på 4 etasjer i tillegg til loft og kjeller, oppført på 1800-tallet. Blokken er oppført i mur/tegl som er pusset på utside. Saltak trolig i trekonstruksjon.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Romslig fin leilighet med 4 soverom og 2 bad. Leilighet er pusset opp de senere år og fremstår som moderne og velholdt. Deler av leilighet har originale detaljer som listverk og heltregulv.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabler i gulv på bad og entré
- Vedovn i stue
- Panelovner

BOD OG PARKERING:

- 2 boder i kjeller på 6,2 kvm pr stk
- 2 boder på loft med måltbart areal på 6,3 kvm til sammen
- Gateparkering etter gjeldene bestemmelser

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Eiendomsverdi.no/Propcloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

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

Vegger: slette malte

Tak: slette malte

Gulv: heltre gulv og fliser

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om følgende:

- Bad med badekar er pusset opp i 2022, men ny membran og fliser på gulv, samt nytt utstyr. Resten av bad er fra 2005
- Bad med dusj fikk nye fliser på gulv i 2022. disse er lagt oppe på de opprinnelige flisene
- Rettet gulv og lagt fliser med varmekabler i entré i 2022
- Montert nytt kjøkken i 2020
- Nytt sikringskap i 2022
- Oppgradert elektrisk anlegg i forbindelse med nytt i kjøkken i 2020
- Montert balkonger 2012

FELLESKOSTNADER:

8.466 kr pr mnd pr 23.01.2025

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
4.Etasje	93			3	93	
Boder kjeller		12				
Boder loft		6				
SUM BYGNING	93	18		3	93	
SUM BRA	111					

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, stue, kjøkken, 2 bad, 3 soverom, 1 soverom/stue

BRA-e:

Boder i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Takhøyde oppholdsrom er ca 3 meter
- Takhøyde bad er ca 2,37 meter
- Takhøyde entré er ca 2,37 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra Propcloud og kontrollert opp mot 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:

Innvendig overflater fremstår hele og pene. Det må forventes skader og merker etter oppheng og bruk. Vegger har skjelheter som anses som normalt for eldre bygårder med tilsvarende oppbygging

Det er målt med laser på gulvoverflater som viser følgende planavvik:

-Kjøkken- ca 20mm over lengre strekker

-Stue- ca 45mm over lengre strekker

Planavvik anses som høye, men helt normale for eldre bygårder med tilsvarende oppbygging. Det er ikke mistanke om noen svakheter i konstruksjon.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Emil Mikael Kjellesvik Goffeng

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:

Glenn A. Lislrud

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

20/02/2025



Glenn A. Lislrud

1. Våtrom

1.1 Bad med dusj

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- 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 vinduer/dører i våtsonen. Se under.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2005. Det ble lagt nye fliser på gulv i 2022. Disse ble lagt oppe på de opprinnelige flisene.

Det ble også montert vegghengt toalett, nye dusjvegger og ny innredning.

Mosaikkfliser på vegger og malt nedforet himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, dusj med glassdører, tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin. Avtrekk i tak som har naturlig oppdrift over tak, samt spalte under dør for tilførsel av tilluft.

Inspeksjonsluke i tak hvor vannkoblinger er plassert.

- 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:

- Dør i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert
- Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler. Anbefales at det monteres elektrisk avtrekksvifte.
- Bad er opprinnelig fra 2005, noe som betyr 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 inispisert.
- 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.
- 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, 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 delvis svakt ledefall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk har fall ca 1:100, men noe mindre fall sideveis mot hovedgulv. Sluk er plassert delvis utenfor dusjens nedslagsfelt og det er montert en stålprofil for å holde vann inne i dusjen. Denne har åpning ved sluk slik at den hindrer ikke eventuelt lekkasjevann å renne til sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ca 10 mm, noe som ikke er tilfredsstillende. Krav til høydeforskjell er 25mm.
- Ved en lekkasje er det dermed fare for at vann kan renne ut av rom og skade tilstøtende rom og konstruksjoner.

Merknader:

- Det registreres noen mindre hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør er ikke tilstrekkelig på befaringsdagen.
- Terskel er flat og det er manglende fall på gulv, ved en lekkasje vil tilstøtende rom være utsatt
- Delvis svakt fall på gulv
- Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg under servant

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

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.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av våtromsplater, banemembran/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 ble utført hulltaking fra tilstøtende vegg fra soverom for kontroll av fukt. Ingen funn av fukt. Bunnsvill i vegg er av stål og dermed ikke mulig å måle nivå i bunnsvill.

-Stålsluk med vannlås, og membran påvist under inntil klemring. Type sluk gjør det ikke mulig å se membran bak klemring, men det ser ut til å være tett.

-Det er fremlagt delvis dokumentasjon på membran fra 2005.

Merknader:

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

-Det er ikke mulig å se hvordan forsegling er utført ved gjennomføring til avløpsrør fra servant. Banemembran ligger under påstøp og dermed er tettinger ikke mulig å kontrollere

-Vegghengt toalett er montert utenpå veggfliser, og det er ført skruer igjennom fliser og da membran. Hvordan dette er utført med tanke på tettinger, er ikke kjent.

1.2 Bad med badekar**TG 1** 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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 vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2005, men gulvfliser og nederste flis på vegg er byttet i 2022. Innredninger og utstyr er byttet i 2022.

Fliser på vegger og malt nedsenket himling. Badet har servantinnredning med dører og speil over, gulvmontert toalett, badekar, samt påkoblingsmuligheter for vaskemaskin under benk. Avtrekksventil i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft. Denne er koblet med naturlig oppdrift over tak. Det anbefales at det monteres elektrisk avtrekksvifte.

Inspeksjonsluke i tak hvor vannkoblinger er plassert.

- 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:

- Dør i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert
- Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
- Bad har delvis høy alder

TG 2 1.2.2 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 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.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk delvis under badekar

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

-Det måles ledefall på gulv mot sluk, men fall er noe svakt. Spesielt lokalt fall rundt sluk er svakt og ved vannklin fra badekar vil det kunne bli liggende noe vann. Høydeforskjell fra topp sluk til membran oppkant bak feielist mot terskel, er målt til 25 mm, som er akkurat tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å kontrollere område under innbygget badekar. Det kan være mangler og/eller manglende fall på gulv som ikke er avdekket.

Merknader:

- Noe svakt fall på gulv
- Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg. Dette gjelder avløpsrør fra servant.

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005/2022

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av våtromsplater, banemembran/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 ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende vegger da det ikke er noen vegger det er mulig å ta hull. Eneste vegg med mulighet er gammel døråpning som vender mot soverom innenfor stue. Her er det laget en nisje inne på bad og ved hulltaking på dette stedet, er det fare for at vegg er tynn og bor vil kunne skade membran på bad.
- Stålsluk med vannlås, tegn til banemembran påvist mot sluk, men type sluk gjør at det ikke er mulig å se hvordan denne er klemt under klemring.

Selger opplyser om at det er smurt ny membran på gulv når fliser ble byttet på gulv og nederste veggflis. Siden det er banemembran som ligger under påstøp, vil ikke en slik smøremembran under nye fliser ville kunne forsegles mot banemembran og dermed har ny membran lite verdi. Membran på bad på dermed anses å være fra 2005 og med lite gjenværende levetid.

Det er fremlagt delvis dokumentasjon på utførelse av membran i 2005

Det er fremlagt uspesifisert faktura for oppussing av bad.

Merknader:

- Over halyparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år
- Det mangler forsegling mellom gjennomføringer til vanninstallasjoner. Forsegling i gulv ligger under påstøp og er ikke mulig å kontrollere. Ved flis er det glippe mot vannrør som viser at det ikke ligger mansjett koblet mot ny smøremembran.
- Det må forventes at bad har begrenset gjenværende levetid

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

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 202 og type er Kvik kjøkken.

Malte slette vegger, malt tak og heltreplank på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, stein benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator innbygget i platetopp.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det er installert komfyrvakt og platetopp
- Det er installert automatisk lekkasjesikring med stengeventil i tak på bad
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type toppsving og sidehengslet og det registreres datostempling fra 1985. Balkong har datostempling fra 2012.

Isolert ytterdør fra ca 2005.

Merknader:

-Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Eldre byggeskikk tilsvarer ikke dagens krav til oppbretter, tettinger og beslag.

-Vinduer har høy alder og forventet levetid anses som forbigått.

-Vedlikehold, utskiftinger på vinduer må forventes.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 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.

Boligen har balkong på 3,2 kvm mot bakgård med utgang fra balkongdør på soverom. Balkong er oppført i stål og betongkonstruksjon. Rekkverk er utført i stålkonstruksjon med en høyde på 102 cm. Det er 11 meter ned til terreng og dermed er kravet til rekkverkshøyde 120 cm.

Det er lagt terrassebord oppe på konstruksjon, noe som gjør at det ikke er mulig å kontrollere selve konstruksjonen eller tetting mot yttervegg fullt ut.

Merknader:

-Høyde på rekkverk har ikke tilfredsstillende høyde etter forskrift ved oppføring av balkong.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørboblinger over himling på begge bad. Synlig avløpsrør i himling viser nyere stålrør, mens sluker er i stål. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

Selger informerer om at det ble lagt opp nytt vann og avløpsanlegg i hele blokken i 2005. Arbeidet fra 2005 er delvis dokumentert, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene på bad som ble montert i forbindelse med oppussing av bad i 2020.

Rør-i-rør systemet anses ikke som et komplett rør-i-rør system da vannrør mangler endetetting på varerør og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes tilbake til samlestock for vannrør. Samlestokk er heller ikke montert i et vannrett fordelingsskap, men montert over himlinger på bad. Ved en lekkasje fra samlestock eller påkoblingspunkter, vil vann ikke ledes til sluk.

Ved monteringsstidspunkt 2005 var det ikke krav til lukket system og dermed er ikke dette en mangel. Stoppekraner er montert over himlinger på bad.

Merknader:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innbygget sistene, men det er fremlagt bilde av sistene under montering
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider som ble gjort på kjøkken 2020 eller arbeider som ble gjort på bad i 2020.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Ikke egen bereder

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer på soverom mot bakgård. På begge bad er det ventiler i tak med naturlig oppdrift.

Ventilator på kjøkken integrert i platetopp. Denne er montert med kullfilter og ikke rør ut i det fri.

Merknader:

- Kun ventilering via oppdrift, mekanisk avtrekk bør etableres for å trekke fuktig luft ut. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
- Det er behov for montering av tilluftsventiler i leilighet. Det bør monteres en ventil i hvert rom som ikke har ventil i vegg eller vindu.

Manglende avtrekk og tilluft i bolig vil kunne lage skade på bygningsdeler, samt bidra til dårlig luftkvalitet

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 elektriske anlegget ble installert i Ukjent

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

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på i entré. Anlegget er i hovedsak skjult, det er totalt 15 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:

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

Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget

Kunde informerer om følgende:

Nytt sikringsskap i forbindelse med sammenslåing av leilighetene i 2022. I forbindelse med flytting av kjøkken i 2020 ble mange kurser byttet ut og lagt på nytt.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for :

Opplegg og montering av 2 stk downlights i hall, utskiftning av 4 stk downlights på toalett, Komplettering av termostat og bryter i hall, opplegg og montering av stikkontakter og bryter ved barnerom, Utskiftning av lysdimmer på bad til topolet bryter.

Denne er datert 06.07.2022

Sammenkobling av 2 stk sikringsskap til 1 stk nytt. Montering av stikkontakt på balkong. Denne er datert 31.05.2022

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

- Det er ikke avdekket noen ulovligheter ved leilighet

FERDIGATTEST:

- Det foreligger ferdigattest for sammenføyninger av boenheter, datert 08.12.2022

- Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger, datert 20.03.2019

- Det foreligger expeditions dokument som var datidens godkjenningsdokument, datert 29.05.1893

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

- Vedovn på kjøkken

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad med dusj Overflate gulv

-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør er ikke tilstrekkelig på befaringdagen.

-Terskel er flat og det er manglende fall på gulv, ved en lekkasje vil tilstøtende rom være utsatt

-Delvis svakt fall på gulv

-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg under servant

1.1.3 Bad med dusj Membran, tettesjiktet og sluk

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

-Det er ikke mulig å se hvordan forsegling er utført ved gjennomføring til avløpsrør fra servant. Banemembran ligger under påstøp og dermed er tettinger ikke mulig å kontrollere

-Vegghengt toalett er montert utenpå veggfliser, og det er ført skruer igjennom fliser og da membran. Hvordan dette er utført med tanke på tettinger, er ikke kjent.

1.2.2 Bad med badekar Overflate gulv

-Noe svakt fall på gulv

-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg. Dette gjelder avløpsrør fra servant.

1.2.3 Bad med badekar Membran, tettesjiktet og sluk

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

-Det mangler forsegling mellom gjennomføringer til vanninstallasjoner. Forsegling i gulv ligger under påstøp og er ikke mulig å kontrollere. Ved flis er det glippe mot vannrør som viser at det ikke ligger mansjett koblet mot ny smøremembran.

-Det må forventes at bad har begrenset gjenværende levetid

4.1 Vinduer og ytterdører

-Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Eldre byggeskikk tilsvarer ikke dagens krav til oppbretter, tettinger og beslag.

-Vinduer har høy alder og forventet levetid anses som forbigått.

-Vedlikehold, utskiftinger på vinduer må forventes.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-Høyde på rekkverk har ikke tilfredstillende høyde etter forskrift ved oppføring av balkong.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innbygget sistene, men det er fremlagt bilde av sistene under montering

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider som ble gjort på kjøkken 2020 eller arbeider som ble gjort på bad i 2020.

6.3 Ventilasjon

-Kun ventilering via oppdrift, mekanisk avtrekk bør etableres for å trekke fuktig luft ut. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

-Det er behov for montering av tilluftsventiler i leilighet. Det bør monteres en ventil i hvert rom som ikke har ventil i vegg eller vindu.

Manglende avtrekk og tilluft i bolig vil kunne lage skade på bygningsdeler, samt bidra til dårlig luftkvalitet

Takstmannens vurdering ved TG3: