

Selveierleilighet
Lyder Sagens gate 22
0358 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. Lislerud

Dato: 23/06/2025

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:216, Bnr: 112
Hjemmelshaver:	Rune Isøy
Seksjonsnummer:	3
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1903
Tomt:	1214 m²
Kommune:	0301-Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Rune Isøy
Befaringsdato:	16.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Flott opparbeidet fellestomt med store gressarealer, fyldig hekker og trær. Gårdsplass og deler av gangstier er steinlagt.

OM BYGGEMETODEN:

Opprinnelig skolebygg fra 1903 som ble omgjort til leiligheter i 2003. Bygget har 2 etasjer i tillegg til innredet loftetasje og kjeller. Bygg er oppført i tegl med fasder av murpuss. Saltak bygget i trekonstruksjon og tekket med skifter.

Den aktuelle leiligheten ligger i 1 etasje.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ett enkeltglass ytterst

Innvendig er bolig kledd med plater på vegger og i tak, mens gulv har parkett og flis

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Smakfull leilighet i et flott bygg hvor den aktuelle leiligheten ligger i høy første etasje med egen dør inn fra siden på bygg. Godt unyttet areal og god takhøyde.

Bad og kjøkken bærer preg av alder og oppussing kan planlegges.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabler i gulv på bad
- Panelovner

BOD OG PARKERING:

- Egen plass i felles garasjeanlegg. Mulighet for montering av el-bil lader
- Ellers gateparkering etter gjeldende betingelser
- Bod i kjeller på 6,4 kvm og 6,8 kvm. Den tredje boden har lav takhøyde og her ikke målbart areal. Gulvareal på denne boden er 5,7 kvm

ANNET:

- Det er montert sentralstøvsuger i leilighet. Selve støvsugeren er plassert i felles kjellerrom.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Oslo kommunes digitale arkiver
- Propcloud.no
- 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. Fliser på bad

Tak: Slette malte tak

Gulv: Parkett. Fliser på bad og i entré

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om følgende:

- Slipt og behandlet parkettgulv 2025
- Montert garderobeskap på soverom 2025
- Kjøle/frysenskap byttes for ca 3 år siden
- Skiftet spotter på bad 2023

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:

1.906 kr pr mnd pr 12.06.2025

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
1.Etasje	66		-	-	66	
Boder i kjeller		13				13
SUM BYGNING	66	13	-	-	66	13
SUM BRA	79					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré, soverom, bad kjøkken, stue

BRA-e:

Boder i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyder på bad er målt til 2.72 meter til 3 meter. Takhøyde i entré er 3,89 meter.

-Takhøyder i øvrig rom er målt til ca 2,49 meter

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:**

Rune Isøy

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

23/06/2025



Glenn A. Lislørud

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist 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 himling. Badet har servantinnredning med dører og speilskap, vegghengt toalett, dusj med glassdører. Avtrekksventil i tak, men ikke spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med delvis høy 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 er plassert i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert
- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
- Svelleskader på innredning
- Fuktskader på lister ved dør
- Sprekk i flis ved badekar
- Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

Bad har høy alder og lite gjenværende levetid. Det må forventes oppussing av bad.

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 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 ikke tilfredsstillende. Se under.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under badekar og hjelpesluk i dusj.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det er ikke mulig å kontrollere gulv under badekar fullt ut

-Det måles ok fall på hovedgulv mot hovedsluk. Fall rundt sluk i dusj er svakt, spesielt på ene siden av sluk hvor vann blir liggende på gulv etter bruk av dusj. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 2,6 cm, som er tilfredsstillende hvis membran er minimum trukket opp til topp gulv flis. Dette er imidlertid ikke mulig å kontrollere uten å gjøre demonterende tiltak.

Merknader:

- Svakt fall i dusjområde. Vann blir liggende etter bruk av dusj, noe som skaper misfarging og skader over tid
- Misfarging i fuger mellom fliser og mykfug.
- Sprekk i mykfuger flere steder

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran bak fliser er ikke mulig å konstantere.

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

-Plastsluk med funksjonell vannlås, tegn til membran i sluk

-Hjelpesluk i dusj har ingen synlig membran i sluk

Merknader:

-Forventet brukstid for membranløsningen er snart forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år.

Det må forventes at membran ikke lenger nødvendigvis er tett.

Oppussing av bad må forventes.

2. Kjøkken**TG 2** 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 2003 og type er ukjent.

Malte vegger og tak. Parkett på gulvet. Vegger over kjøkkenbenk har fliser. Kjøkkenet har over og underskap, heltre benkeplate med nedfelt vask og platetopp. (Benkeplate på kjøkkenøy er laminat) Frittstående kombiskap (kjøl og frys), integrert oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk koblet til ventilasjon.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det er ikke installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring. Dette var ikke et krav i 2003, men anbefales alltid.

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men med høy slitasje

Merknader:

-Høy slitasje på kjøkkeninnredning

-Ventilator er svært skittent og kan medføre brannfare ved matlaging og høye temperaturer

-Sår og skader etter bruk

Det må forventes at kjøkken har behov for oppgradering

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Vegger: Slette malte vegger.

Tak: Slette malte tak

Gulv: Parkett. Fliser i entré

Overflater fremstår hele og pene, men det må forventes skader etter alder og bruk

Merknader:

-Innerdører subber. Trenger justering

-Det er ikke rekkverk/håndløper på trapp ned mot entré

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.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ett enkeltglass ytterst. Malte karmen. Vinduer er av type side og topphengslet og det registreres datostempling fra 2003. Isolert ytterdør uten datostempling, men trolig fra ombygging i 2003.

-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:

-Noen vinduer supper og trenger justering

-Detaljerings gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, valgt utførelsen er normal for denne type bygg, men er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

-Alder på vinduer tilsier at det vil være behov for vedlikehold i tiden fremover

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 2003

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC.

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør, avløp og sluker i plast. Samlestamme for rør-i-rør er plassert over himling på bad. Til kjøkken er det benyttet kobberrør. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av synlig innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekraner er plassert over himling på bad. Stoppekran til kjøkken er i kjeller og ikke funksjonstestet
- Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken. Dette var ikke et krav ved ombygging i 2003, men anbefales alltid
- Avløpslufting er ikke kjent
- Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:

- Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig
- Rørstamme over himlingen er ikke lekkasje sikret med drenering til rom. Ved en lekkasje vil vann renne over himling
- Anlegg har høy alder og løsninger, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann i sameiet

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2003

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med en type balansert ventilasjon, med avtrekksventil på bad og i kjøkkenventilator. Tilluftsventiler på oppholdsrom.

- Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringdagen
- Felles aggregat på loft. Dette er ikke kontrollert
- Spalter over dører for luftgjennomstrømning

Merknader:

- Ventilator på kjøkken er skitten. Fett og smuss kan utgjøre brannfare ved høye temperaturer

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 27.02.2025

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre 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 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 er tette.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Anlegget er lagt opp som skjult anlegg, det er totalt 9 kurser pluss hovedsikring og vern/trafoer.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for:

-Demontert defekt panelovner, samt montert innfelt stikkontakt. Datert 23.04.2025

-Skiftet spotter på bad, samt lyspærer på kjøkken. Datert 21.06.2023

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:

Siste tilsyn ble gjennomført 27.2.25, og dokumentasjon er sendt til eier av leilighet. Avsluttet uten feil.

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for nyinstallering av anlegg ved ombygging til leilighet. 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 leilighet er bygget etter 1999.

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.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er ikke montert håndløper på innvendig trapp i leilighet

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for innredning av skolelokaler, datert 14.10.1964

-Det foreligger ferdigattest for omgjøring av skolelokaler til leiligheter, datert 13.08.2003

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**

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

-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling

-Svelleskader på innredning

-Fuktskader på lister ved dør

-Sprekk i flis ved badekar

-Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

Bad har høy alder og lite gjenværende levetid. Det må forventes oppussing av bad.

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Svakt fall i dusjområde. Vann blir liggende etter bruk av dusj, noe som skaper misfarging og skader over tid

-Misfarging i fuger mellom fliser og mykfug.

-Sprekk i mykfuger flere steder

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Forventet brukstid for membranløsningen er snart forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Det må forventes at membran ikke lenger nødvendigvis er tett.

Oppussing av bad må forventes.

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Høy slitasje på kjøkkeninnredning

-Ventilator er svært skittent og kan medføre brannfare ved matlaging og høye temperaturer

-Sår og skader etter bruk

Det må forventes at kjøkken har behov for oppgradering

4.1 Vinduer og ytterdører

- Noen vinduer supper og trenger justering
- Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, valgt utførelsen er normal for denne type bygg, men er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
- Alder på vinduer tilsier at det vil være behov for vedlikehold i tiden fremover

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig
- Rørstamme over himlingen er ikke lekkasje sikret med drenering til rom. Ved en lekkasje vil vann renne over himling
- Anlegg har høy alder og løsninger, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

Takstmannens vurdering ved TG3: