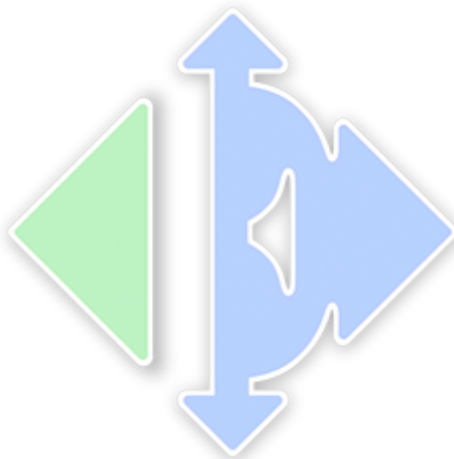


Frysjaveien 15 B,
0883 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 20/11/2024

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



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 overvåking 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:59, Bnr: 286
Hjemmelshaver:	Monica Fejtø
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1954
Tomt:	20.4 daa m ²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Wang
Befaringsdato:	18.11.24
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomt

Tomten er pent opparbeidet med asfalterte gang-/kjøreveier og store grønne arealer mellom blokkene. Stor lekeplass med huskestativ og lekeapparater rett utenfor blokken.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte

Grunnmuren er utført i betong. Ytterveggene består av en betongkonstruksjon med pusset og malte overflater. Yttertaket er bygget i trekonstruksjon og er tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen har tegn til aldring og bruksslitasje i flere bygningsdeler. Noen elementer har passert forventet levetid og bør følges opp med vedlikehold eller utskifting. Utbedringer på bad, kjøkken og VVS-anlegg anbefales for å sikre boligens funksjonalitet og opprettholde verdi. Videre kontroll av det elektriske anlegget og oppdatering av dokumentasjon er også viktig.

1. Våtrom**Bad**

Tilstandsgrad (TG) 2 er gitt på grunn av aldring og slitasje. Badet er pusset opp i 1994 og har synlige tegn til bruksslitasje på vegger, himling og gulv. Membranen er vurdert å ha passert sin forventede levetid, og sluket er av eldre type uten synlig klemring. Dette kan medføre risiko for lekkasje over tid.

Anbefalinger: Overhaling av badet anbefales for å oppfylle dagens standarder og sikre langvarig funksjonalitet.

2. Kjøkken

Kjøkkenet har bruksslitasje på innredning, benkeplate og oppvaskkum. Manglende ventilator over komfyren reduserer ventilasjonens effektivitet.

Anbefalinger: Utbedring av innredning og installasjon av ventilator anbefales for å forbedre funksjonaliteten og inneklimate.

3. Andre rom

Gulv og vegger i øvrige rom har slitasje og estetiske avvik. Flisene i entréen har bom, som kan føre til ytterligere skade over tid.

Anbefalinger: Vedlikehold av gulv og utbedring av løse fliser anbefales for å opprettholde funksjonaliteten.

4. Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdører fra 2014 er i god teknisk stand, men ytterdøren vurderes som TG 2 grunnet alder.

Anbefalinger: Ingen umiddelbare tiltak, men ytterdørens tilstand bør følges opp.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Balkongen oppfyller krav til sikkerhet og har ingen avvik. TG 1.

Anbefalinger: Ingen tiltak nødvendig.

6. VVS

Vannrørene er delvis av eldre dato, med enkelte lekkasjer under vasken på kjøkken og bad. Varmtvannsberederen fra 1997 viser tegn til aldring og slitasje.

Anbefalinger: Bytte av eldre rør og varmtvannsbereder anbefales for å unngå fremtidige problemer.

7. Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget ble rehabilitert i 2001. Samsvarserklæring mangler, og kontroll av anlegget anbefales.

Anbefalinger: En fullstendig elkontroll av autorisert elektroinstallatør anbefales for å sikre anleggets tilstand.

ANNET:**Oppvarming**

Radiatorer tilknyttet felles fyring.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplass til hver leilighet. Denne tildeles av styret og er ikke fast tilknyttet leiligheten. Ledige garasjeplasser annonseres på borettslagets sider og tildeles etter ansenitet.

Romhøyde:

Kjøkken 2,475 m

Stue 2,5 m

Bad 2,275 m

DOKUMENTKONTROLL:

EIENDOMSVERDI.NO

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

Gulvene består av fliser på badet og i entreen, og parkett i øvrige rom.

Veggene har fliser på badet, malt strietapet, og slette malte flater ellers.

Himlingen er utført med panel på kjøkken og bad, og malte slette flater i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

2010: Nye vann rør på badet

2010: Ny vask på badet

2010: Nytt dusjarmatur

2010: Nye fliser på gulvet

2024: Ny dør inn til badet

FELLESKOSTNADER:

Ikke oppgitt.

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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller		3				3
2.etasje	67			7	67	
Loft		16				16
SUM BYGNING	67	19				
SUM BRA	86					

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:

2.etasje: Entre, kjøkken, stue, bad og 2 stk soverom.

BRA-e:

Loft:

Det finnes to boder på loftet med målt gulvareal på henholdsvis ca. 8,75 m² og 7,2 m². Loftet har skråtak, og det oppgitte arealet er målt som gulvareal.

Kjeller:

Det er en bod i kjelleren med et målt areal på ca. 3,25 m².

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.

Merk at tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om disse muligens kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer og entrédører).

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Monica Fejtø (hjemmels haver)

Matias Utne (takstmann)

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:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

20/11/2024

Matias Utnem

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 ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Beskrivelse:

Badet ble pusset opp i 1994 og har flislagte vegger og gulv, med oppgitt glassfibermatte og membran i gulv og dusjhjørne. Himlingen er av ubehandlet panel. Badet er utstyrt med vegghengt servant med etthånds blandebatteri, speil og lys over servanten, dusjhjørne med forheng, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Over døren er det installert en stråleovn som gir tilleggsvarme.

Merknader: Vegger:

Veggene er flislagte, men det er registrert slitasje på fugene, inkludert sprekker, hull og utvaskede områder. En flis ved armaturet er sprukket, og det er krakelering på fliser i dusjsonen, noe som kan indikere aldring eller fuktproblemer.

Himling:

Himlingen består av ubehandlet panel, som har gulnet og viser tegn til bruksslitasje. Panelet ligger løst langs kanten mot veggen. Det er en ventil som leder til en luftkanal over den senkede himlingen, men det mangler rørforbindelse mellom ventilåpningen og kanalen. Det er også avskalling av maling over himlingen, noe som kan skyldes tidligere fuktproblemer eller aldring.

Vegger: TG2, grunnet slitasje på fuger, sprukket flis ved armatur og krakelering i dusjsonen, som kan føre til svekket vannbestandighet over tid.

Himling: TG2, grunnet løs panelmontering, gulning, og manglende rørforbindelse mellom ventil og luftkanal, noe som kan påvirke ventilasjonseffektiviteten og bidra til videre slitasje.

TG 2 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Beskrivelse:

Gulvet er flislagt, og det registreres slitasje på mørtelfugene, inkludert utvaskede fuger og noe misfarging. Dette er typisk for gulv i våtrom med høy bruk over tid. Fallet på gulvet er målt til 20 mm fra terskel til topp slukrist, noe som er mindre enn det som normalt anbefales for å sikre effektiv avrenning i våtrom.

Merknader: TG2, grunnet slitasje på fuger og et begrenset fall som kan påvirke vannavrenningen over tid.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1994

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk:

Sluket er av støpejern, en eldre type som er robust, men utsatt for korrosjon over tid. Det er ikke synlig noen klemring, noe som kan indikere at utførelsen ikke følger dagens standarder for sluk i våtrom.

Membran:

Type og utførelse av membranen er ukjent, da den er skjult i konstruksjonen og ikke kan inspiseres uten destruktive inngrep. Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom for fuktkontroll, da veggen er av betongkonstruksjon.

Ifølge Byggforskseriens datablader har membraner en forventet levetid på ca. 20 år, noe som betyr at membranen sannsynligvis har nådd eller overskredet sin tekniske levetid.

Merknader: TG2 er vurdert fordi membranen har en alder som tilsier at den forventede levetiden er passert, og tilstanden ikke kan vurderes uten destruktive inngrep. I tillegg er slukets alder og manglende synlighet av klemring faktorer som kan påvirke slukets funksjon og tetthet.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fukt skjolder 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Beskrivelse:

Kjøkkenet er utstyrt med innredning med hvite fronter kombinert med treverk, og har en heltre benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum og etthånds blandebatteri. Mellom benken og overskapene er det fliser, og overskapene har samme utførelse som underskapene, inkludert et vitrineskap. Hvitevarene er frittstående og inkluderer kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Varmtvannsberederen (VVB) er plassert under benken.

Merknader: Benkeplaten og oppvaskkummen viser tydelig bruksslitasje med riper, sår og hakk. Innredningen har slitasje, inkludert en løs skuffefront, avskallinger og oppsvulmet materiale, trolig grunnet fuktpåvirkning.

Det mangler ventilator over komfyren; det finnes kun en luftekanal med luke, noe som kan redusere effektiviteten av luftuttrekk ved matlaging.

Sprekker i mørtelfugene mellom flisene på kjøkkenet er registrert.

Innredning: TG2, grunnet tydelig bruksslitasje, løs skuffefront, og tegn til oppsvulmet materiale.

Benkeplate og oppvaskkum: TG2, grunnet slitasje i form av riper og hakk.

Ventilasjon: TG2, da mangelen på ventilator over komfyren kan påvirke luftkvaliteten og inneklimate i kjøkkenet.

Fliser: TG2, grunnet sprekker i mørtelfugene som kan kreve vedlikehold.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulv:

Det er registrert slitasje på parkett gulvet i form av sprekker i skjøter, samt sår, hakk og riper. I entréen er det registrert "bom" under fliser, noe som tyder på at flisene ikke er ordentlig festet til underlaget. Dette kan føre til ytterligere skade over tid hvis det ikke utbedres.

Vegger:

Veggene har mindre sår og hakk, noe som er vanlig ved normal bruk, og dette påvirker ikke funksjonaliteten vesentlig.

Himling:

Himlingen på kjøkkenet er av panel, men det mangler en kvist, noe som gir et estetisk avvik.

Merknader: Gulv: TG2, grunnet synlig slitasje, sprekker i skjøter og bom under fliser, som krever vedlikehold.

Vegger: TG1, da det kun er mindre overflateavvik som ikke påvirker funksjonaliteten.

Himling: TG2, grunnet manglende kvist som gir estetisk avvik.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse:

Vinduer og balkongdør er utstyrt med 2-lags isolerglass, produsert i 2014. Dette indikerer at de fortsatt er relativt nye og bør ha gode isolerende egenskaper og funksjonalitet.

Ytterdør:

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Merknader: Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Beskrivelse:

Balkongen har utgang fra kjøkkenet og balkongen har betongdekke med trefliser lagt som overflate. Rekkverket er i stål med stålplater, og høyden er målt til 100 cm, hvilket oppfyller kravene til sikkerhet for balkonger i boliger.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Beskrivelse:

Vannrørene i boligen er hovedsakelig av kobber og vurderes som av eldre dato, med unntak av nyere installasjoner på badet ved vasken og dusjen. Avløpsrørene er i plast, som generelt har god holdbarhet. Det er imidlertid registrert tape rundt skjøtene på avløpsrørene under vasken på kjøkkenet og badet, noe som indikerer små lekkasjer. Slike lekkasjer kan føre til fuktproblemer dersom de ikke utbedres. Stoppekranen under kjøkkenvasken fungerer og stenger vannet til kjøkkenets røropplegg. I tillegg er det en stengeventil plassert inne på badet.

Begrensninger i inspeksjon

Det gjøres oppmerksom på at kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegger, er ikke undersøkt videre. Eventuelle feil i det skjulte anlegget kan derfor ikke identifiseres eller vurderes i denne rapporten.

Merknader: TG2, grunnet små lekkasjer fra avløpsrørene som krever utbedring. De eldre kobberørene har også en begrenset levetid og bør følges opp.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1997

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse:

Varmtvannsberederen (VVB) er plassert i benkeskapet på kjøkkenet. Den har en kapasitet på 120 liter og er produsert i 1997. Det er registrert en rift i isolasjonen rundt VVB, som kan redusere dens energieffektivitet ved å føre til varmetap. Berederen er lekkasjesikret, noe som reduserer risikoen for vannskader ved en eventuell lekkasje.

Merknader: TG2, grunnet alder og slitasje på isolasjonen, noe som kan påvirke VVBs funksjon og effektivitet.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Beskrivelse:

Boligen har naturlig ventilasjon med luftutskifting gjennom oppdriftskanaler på badet og kjøkkenet. Det er tilluftsventiler i ytterveggene på soverommene og stuen, som sikrer tilførsel av frisk luft. Systemet fungerer tilfredsstillende under riktige værforhold, men krever jevnlig vedlikehold av ventiler og kanaler for å opprettholde god funksjon. Kjøkkenet mangler avtrekk over komfyren, noe som kan redusere effektiviteten av ventilasjonen i matlagingssonen og føre til opphopning av matos og fukt.

Merknader: TG2, grunnet mangelen på avtrekk over komfyren, som kan påvirke inneklimate i kjøkkenområdet.

Anbefalte tiltak:

Installere avtrekk over komfyren:

Det anbefales å montere en ventilator med avtrekk til oppdriftskanalen eller en kullfilterventilator som midlertidig løsning for å bedre luftkvaliteten ved matlaging.

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 totalrehabilitert i 2001

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 fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskapet er plassert i den felles trappeoppgangen. Det elektriske anlegget ble rehabilitert i 2001.

Undertegnede takstmann har ikke fag- eller spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Generelt anbefales det at en autorisert elektroinstallatør eller kontrollør gjennomfører en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, opplysninger fra eier, eventuell tilhørende dokumentasjon, samt bruk av en standard sjekkliste. Det må bemerkes at denne sjekklisten innebærer mer begrensede undersøkelser sammenlignet med en godkjent elkontroll.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere, med minimum én røykvarsler i hver etasje.

Boligen skal også være utstyrt med slukkeutstyr, som husbrannslange eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må ha en kapasitet på minst 6 kg, med en effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat.

Dersom det benyttes brannslange, skal denne være tilkoblet en fast vannforsyning, og det anbefales å bruke en kuleventil (type kran).

Det gis ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens bygge mappe. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG2 vurderes på grunn av registrert slitasje på fuger, sprukket flis ved armatur, krakelering i dusjsonen, gulning av panel i himlingen og manglende rørforbindelse mellom ventil og luftekanal.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2, grunnet slitasje på fuger og et begrenset fall.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 er vurdert fordi membranen har en alder som tilsier at den forventede levetiden er passert, og tilstanden ikke kan vurderes uten destruktive inngrep. I tillegg er slukets alder og manglende synlighet av klemring faktorer som kan påvirke slukets funksjon og tetthet.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes på grunn av slitasje på innredningen, en løs skuffefront og manglende ventilasjon eller avtrekksvifte over komfyren.

3.1 Andre rom

TG2 vurderes på grunn av registrert slitasje på overflater.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 er gitt fordi entrédøren er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2, grunnet små lekkasjer fra avløpsrørene som krever utbedring. De eldre kobberløpene har også en begrenset levetid og bør følges opp.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2, grunnet alder og slitasje på isolasjonen, noe som kan påvirke VVBs funksjon og effektivitet.

6.3 Ventilasjon

TG2, grunnet mangelen på avtrekk over komfyren, som kan påvirke inneklimate i kjøkkenområdet.

Takstmannens vurdering ved TG3: