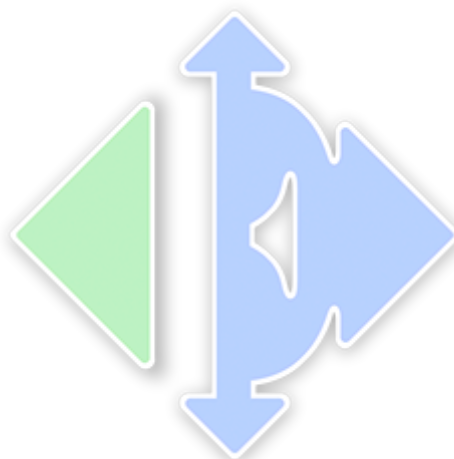


**Borettslagsleilighet (i blokk)**

Prost Hallings vei 5

0666 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Joacim André Karlsen

Dato: 05/09/2024

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

915 40 354

joacim@dinboligbistand.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	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:138, Bnr: 48
Hjemmelshaver:	Ithycasan Yoganathan
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	396
Byggeår:	1950
Tomt:	99 627 m ²
Kommune:	0310 - Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ithycasan Yoganathan
Befaringsdato:	02.09.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Store, parkmessige og meget pent opparbeidet fellesarealer med store gressplener, trær, prydbusker, bed og øvrig beplantning, sittegrupper, grillplasser, lekeplasser, asfalterte internveier, m.m

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 4 etasjerplan med i tillegg kjeller og loft oppført i 1952. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i murverk/betong og bindingsverk ved balkongpartier og mellomliggende fasader. Utvendige fasader forblendet med spekkmurt teglstein og trekledning ved balkongpartier. Vinduer i trekarm med 2-lags isolerglass datostemplet 2020. Brann- og lydklassifisert entredør (B30/db35) med sikkerhetslås og kikkeshull. Balkongdør med 2-lags isolerglass datostemplet 2020

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Pen gjennomgående leilighet med god planløsning liggende i 3 etasje. Leiligheter har blitt totalrenovert i ca. 2021 og fremstår med normalt slitasje.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Panelovner
- Varmekabler på bad.

PARKERING

- Mulighet for leie garasjeplass etter ventelisteprinsippet
 - Ellers gateparkering etter gjeldende regler
-

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Propcloud.no
- Det er levert egenerklæring
- Det er svart på levert spørreskjema fra takstmann

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

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

- Fliser på baderomsgulv, ellers eikparkett i øvrige rom.

Vegger:

- Fliser på baderomsvegger, ellers malte glatte plater i øvrige rom.

Himling:

- Malte glatte plater i alle rom

- Etasjeskillere av betong.

- Fabrikkmalte 3-speil dører.

- Dørtelefon med portåpner.

- Garderobeskap på begge soverom
-

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leiligheten ble totalrenovert i 2021

Rehabilitering og større vedlikehold i borettslaget:

2020: Byttet alle vinduer og balkongdører.

2017: Alle ytterdører er overhålt. Prosjekt fasadevask igangsatt, med oppgradering av balkong stål og maling.

2016/2017: Pussing og maling av grunnmurer. Noen steder gjenstår for 2017. Gjennomføring av prosjekt balkong innglassing over felleskostnadene

2016: Utvidelse av parkeringsplasser. Ny allé i Regnbueveien. Utskifting av 4 takvinduer loft og 30 gavlvinduer. Etablering av flere nye blomsterbed. Oppretting, justering og overhaling av borettslaget lyktestolper.

2014 - 2016: Skifte av brannslukningsapparater og utlevering av skumapparat til kjøkken.

2014: Oppgradering/grunnarbeid/asfaltering av stikkveier, småveier og gangveier.

2013: Nedgravde søppelbrønner.

2012 - 2013: Utbedring av tak og tetting av piper.

2012: Rensing av alle vertikale luftkanaler. Opparbeidelse av 14 nye parkeringsplasser.

2011 - 2012: Rehabilitering og maling av oppganger, samt rens av terrassogulv. Ny postkasser til alle andelseiere. Vinduer skiftet i oppgangene. Felling av trær.

2010: Oppgradering av vaskeriet. Oppussing av utleielokalet.

2009 Beising, oppgradering støyskjerm mot Teisenveien.

2007 - 2010: Utskiftning av porttelefoner - ferdigstilt.

2007 - 2009: Nytt regelverk for parkering.

2006 - 2009: Alle vinduer, balkonger og balkongdører er malt utvendig. Kontroll av alle vinduer/dører vedr. skader, punktering etc.

Utskiftning av ødelagte vinduer og balkongdører. Gjennomgang og kontroll av VVS, samt utbedring.

2006 - 2007: Brantetting etter utskifting av kjellerstrekk ved Firesafe AS. Alle vinduer, balkonger og balkongdører er malt utvendig.

Kontroll av alle vinduer/dører vedr. skader, punktering etc. Utskifting av ødelagte vinduer og balkongdører. Gjennomgang og kontroll av VVS, samt utbedring.

2005 - 2006: Utvendig oppussing i Prost Hallings vei 1 Utskifting av kaldtvannsledning Utskifting av kjellerstrekket.

2004 - 2005: Gjennomgang og kontroll av det elektriske anlegget, hovedtavlene. 10 års kontroll av alle brannslukningsapparatene.

2003: Trappevask innført fra november med RenholdsEksperter.

2002: Ny jordfeilvarsler, tilpasset PC og dagens el. utstyr ble installert.

2002 - 2003: Nytt stjernenett/kabel-TV-nett installert Get ble valgt som leverandør av TV-signaler Oppgradering av uteanlegget.

2001 - 2002: Beising av alle søppelhusene og tørkebåsene.

1997 - 2005: Utskifting av VVS-rørøpplegg i alle oppgangene.

Fremtidige planer:

-Det ble i 2018 utført kontroll (videofilming) av pipeløpene i borettslaget og det ble avdekket at det er behov for piperehabilitering i nærmeste framtid. Foreløpig er det ikke fastsatt noe mer om tidspunkt eller økonomi.

-Styret ba i 2019 om generalforsamlingens samtykke til å iverksette utredning om bygging av parkeringshus i Prost Hallings vei som vil omfatte størrelse, kostnad og tekniske løsninger, herunder oppgradering av total strømkapasitet i borettslaget. Forslaget vil bli lagt frem for generalforsamlingen for endelig godkjenning.

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:

Totale felleskostnader pr. 30.08.24 kr 3.887,- pr. md.

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 måleverdige.

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
3. etasje	55			7	55	
Bod i felles kjeller		5				5
SUM BYGNING	55	5		7	55	5
SUM BRA	60					

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, bad, 2 soverom

BRA-e:

Boder i felles kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Takhøyden er ca. 2,45 meter.
- Takhøyde på bad er ca. 2,35 meter

MÅLING:

-Målingen er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Utvendig vedlikehold inngår også i felleskostnader.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ithycasan Yoganathan

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Joacim André Karlsen

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

05/09/2024



Joacim André Karlsen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2021

Fliser på vegger og malt slett himling.

På badet er det servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt wc, nedsenket dusjhjørne med svingdører, avtrekk i himling og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

Overflater og utstyr viser normalt slitasje mht. alder og bruk

Merknader:

- Badet har ingen mekanisk avtrekk, det bør installeres mekanisk vifte for å sørge for god luftutveksling. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med varmekabler. Sluk er plassert i dusj og under servant.

Det er kontrollert fall på gulv med krysslaser.

Målinger viser at det er godt fall mot sluk på gulv utenfor dusjsone og godt fall i direkte dusjsone.

Fra topp sluk til topp flis ved dør inn til entré er det 2,6 cm, høydeforskjell og kravet til høydeforskjell på 2,5 cm er ivaretatt.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Banemembran på gulvet, ukjent membran på vegger.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er ikke boret hull for fuktmåling da våtrom nylig er oppført. Forskrift sier: Hulltaking kan unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renoverert og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting.

Selger ønsket ikke hulltaking og skal fremskaffe dokumentasjon på membran.

Det er fremvist bilder av membran på gulv utført av Jørn Lagaard AS

Merknader:

- Ingen tegn til membran klemt under klemring i noen av slukene, og kan derfor ikke konstateres tilstrekkelig.
- Det er ikke fremlagt komplett dokumentasjon på membran. Det mangler FDV og dokumentasjon på membran i alle våtsoner.

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken som ligger i åpen løsning med stuen.

Hvit innredning med glatte fronter, benkeplaten er i laminat med nedfelt vask.

Integrert kjølfrys, oppvaskmaskin, stekeovn og nedfelt platetopp. Avtrekk i overskap med utkast ut i det fri.

Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring på vanntilførsel

Det er montert avløpspumpe i vaskeskap.

Kjøkken har normalt slitasje og det er ikke avdekket noen vesentlige avvik på kjøkkenet.

Generelt sett kan man forvente at et godt vedlikeholdt kjøkken skal vare i rundt 15-20 år. Dette betyr imidlertid ikke nødvendigvis at alt på kjøkkenet vil vare like lenge. Visse komponenter slites mer ut enn andre.

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

Malt platebekledd vegger. Bad har fliser.

GULV:

Bad har fliser, øvrige rom har parkett.

Det er målt med krysslaser på gulvets overflater og det registreres planavvik som anses som normal etter alder på bygg.

HIMLING:

Himling er platebektedd og malte.

Overflater er hele og pene. Normal slitasje og merker etter bruk og oppheng må forventes

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer i trekarm med 2-lags isolerglass datostemplet 2020.
 Brann- og lydklassifisert entredør (B30/db35) med sikkerhetslås og kikkehull.
 Balkongdør med 2-lags isolerglass datostemplet 2020

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

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkong på ca. 7 m² oppført i betong med ukjent tekking under gulv som er utført med plastfliser. Rekkverk konstruert i lakkert metall.

Rekkverk på balkong er 99 cm høyt. Høyde på rekkverk er ikke godkjent etter dagens krav til sikkerhet. På oppføringstidspunktet for blokk var høyde på 0,99 cm tilfredsstillende og dermed gir ikke manglende høyde etter dagens krav, grunnlag for nedsatt TG setting.

Balkong anses som ok teknisk stand

Merknader:

-Det er ikke mulig å kontrollere fallforhold på tettesjikt under terrassegulv eller se hvordan løsning mot vegg/dør er utført, uten å gjøre demonterende tiltak.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

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 i leilighet er i hovedsak skjult og kun mulig å kontrollere ved installasjonspunkter. Det er gjort arbeider med anlegget i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken i 2021.

Det er fremlagt ferdigattest med beskrivelse for arbeider utført på bad og kjøkken, utført av Rørlegger teknikk AS

-På kjøkken og ved varmvannsbereder er det montert automatisk lekkasjesikring på vanntilførsel

-VVS anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter

-Stoppekran for varm og kaldtvann er lokalisert og testet for funksjon, fungerer ok ved åpne/lukke

Merknader:

- Det er ikke fremlagt FDV-dokumentasjon.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

120 L varmtvannsbereder fra Høiax

Berederen er plassert i garderobeskap på soverom, tilkoblet fast strøm og det er automatisk vannstopper som ivaretar lekkasjesikring.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og yttervegger. Ventilator på kjøkken med trekk ut i det fri.

Merknader:

-På våtrom er det kun naturlig ventilering via oppdrift, det anbefales at det monteres manuell/automatisk avtrekksvifte slik at fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut

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 Byggeår

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.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang.

Anlegg er i hovedsak skjult og fra byggeår, men det er byttet til automatsikringer i sikringsskap og gjort noen synlig oppgraderinger gjennom årene.

Selger opplyser at det er gjort oppgradering på anlegget i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet og bad.

-Det er fremlagt samsvarserklæring for følgende: Utført av Proff Elektriker AS

-Ny installasjon i i leilighet. H0304

-Omtrekking av hele leiligheten med nye jordet stikk

-Downlights på Gang/Bad/Stue

-Nytt kjøkken med 2 nye kurser samt komfyrvakt.

-Nytt bad med nye varmekabler

-Oppgradering av sikringsskap til nye jordfeilautomater.

-Vi har kontrollert hele det elektriske anlegget i boligen, det er foretatt målinger ut på alle kurser.

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.

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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 fremlagt byggemeldte tegninger for boligen. Disse er noe utydelige og er derfor vanskelig og bekrefte om dagens bruk samsvarer med hva som ble byggemeldt

-Rekkverk på terrasse er 99 cm høyt. Etter dagens forskrift skal rekkverk ha minimum 100 cm høyde. Høyde er dermed ikke tilfredsstillende

-Det er ikke avdekket noen andre ulovligheter ved leilighet

FERDIGATTEST:

-Det er fremlagt ferdigattest for boligblokk datert 29.08.1958

-Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for delvis innglassing av balkonger, mottatt 29.09.2022.

-Det er fremlagt ferdigattest for Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

-Det er fremlagt ferdigattest for fasadeendring datert 21.03.1995

BRANN OG SIKKERHET:

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

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

-Badet har ingen mekanisk avtrekk, det bør installeres mekanisk vifte for å sørge for god luftutveksling. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Ingen tegn til membran klemt under klemring i noen av slukene, og kan derfor ikke konstateres tilstrekkelig.

- Det er ikke fremlagt komplett dokumentasjon på membran. Det mangler FDV og dokumentasjon på membran i alle våtsoner.

6.3 Ventilasjon

-På våtrom er det kun naturlig ventilering via oppdrift, det anbefales at det monteres manuell/automatisk avtrekksvifte slik at fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut

Takstmannens vurdering ved TG3: