

Romeriksgata 54
Romeriksgata 54
2003 LILLESTRØM



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 11/09/2024

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:81, Bnr: 2210
Hjemmelshaver:	June Huang Grotnes og Jørn Grotnes
Seksjonsnummer:	4
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1952
Tomt:	836 m ²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Wahl (Aktiv)
Befaringsdato:	04.09.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomten

Tomten er pent opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Det er gruset innkjørsel til eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget har støpt betongplate mot grunnen. Underetasjen består av grunnmur i støpt betong. Ytterveggene er bygget som bindingsverk og kledd utvendig med stående trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Taket er en saltakkonstruksjon i tre, tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten bærer tydelige tegn på slitasje og vil ha behov for oppgraderinger.

ANNET:

Oppvarming

Peisovn i stue. Varmekabler i bad. Ellers elektrisk oppvarming.

Parkering

Parkering i garasje i rekke, samt på tomt.

Romhøyder:

Stue: 2,435

Entre: 2,332

Soverom :2,439

Bod:2,457

Bad:2,279

Kjøkken:2,422

Sov:2,431

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinfo.no

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

Innvendige overflater:

Gulv: Vinylbelagt gulv på bad, ellers laminat.

Vegger: Flislagte vegger på bad og over kjøkkenbenk. Ellers malte flater, med kontrasttapet på én soveromsvegg.

Himling: Himlingsplater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

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
2.etasje	66				64	2
Kjeller		24				24
SUM BYGNING	66	24			64	26
SUM BRA	90					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		14				14
SUM BYGNING	14	14				14
SUM BRA	14					

BRA-i:

2. etasje:
 Gang, 2 soverom, stue, kjøkken og bad/wc.

BRA-e:

Boligeier informerer om at leiligheten disponerer 1/4 av arealet på loftet. Arealet på loftet har imidlertid ikke blitt målt, da det er fullt av inventar og andre gjenstander. Boligeier har også påvist boder i kjelleren som tilhører leiligheten, og arealet av disse bodene er inkludert i arealoppstillingen. Videre opplyser boligeier at garasje nummer 6 tilhører leiligheten.

Kjeller:

Bod 1: ca 11,7 m²
 Bod 2: ca 5,5 m²
 Bod 3: ca 6,5 m²

Garasje: ca 13,5 m²

MERKNADER OM AREAL:

Areal:

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

Det kan være komplisert eller umulig å måle opp arealet nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, samt på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer osv.

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:

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:

Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal.

Boligeier informerer om at leiligheten disponerer 1/4 av arealet på loftet. Arealet på loftet har imidlertid ikke blitt målt, da det er fullt av inventar og andre gjenstander. Boligeier har også påvist boder i kjelleren som tilhører leiligheten, og arealet av disse bodene er inkludert i arealoppstillingen. Videre opplyser boligeier at garasje nummer 6 tilhører leiligheten.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det er en pipe i leiligheten, det er registrert sprekker på siden som vender inn mot soverommet.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys, med god tilgang til de vurderte bygningsdelene, og det var ingen hindringer under inspeksjonen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

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

11/09/2024

Matias Utnem

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 ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr. Se under.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Innredning bad:

Fliser på vegger og takess i himling. Lyspunkt i taket.
Servantskap med dører, laminat benkeplate med nedsenket servant og ettgreps blande batteri. Skap over servant med speil og dører.
Gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett.

Merknader: Det er vindu i våtsonen, vannsprut på vinduet er ivaretatt med dusjkabinett.
Veggoverflatene er malte fliser, det er registrert avskalling av maling flere steder.
Døren inn til badet tar i karmen og må justeres.
Servantskapet viser tegn til slitasje, som svelling, sår og hakk. Dørene på skapet er løse og har slark i hengslene. Det er registrert fuktskjolder inne i servantskapet som har ført til svelling av materialet.
Speilet over servanten har skader, og det er misfarging av fuger mellom servantbenk og vegg.
Svertesopp er registrert i hjørnene på dusjkabinettet.

Avtrekk via overtreksventil over servant og lufteventil i vindu. Spalte under døren er registrert.

TG2 vurderes da det er registrert svertesopp, fuktskjolder, og andre skader på overflater og baderomsinnredningen.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- 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.

Venylbelegg på gulvet.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Merknader: Det er registrert misfarging av belegget mellom dusjkabinettet og servantskapet.

TG2 vurderes når overflatene viser tydelige tegn på slitasje.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med vinylbelegg klemt under klemmring.
Alder på belegg og sluk er ikke kjent.

Merknader: Det er ikke boret hull i tilstøtende rom, da dette er yttervegg og mot fellesarealer.

TG2 vurderes da mer enn halvparten av forventet levetid på vinylbelegget er passert.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

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

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Innredning kjøkken:

Underskap og overskap med lavprofil. Laminat benkeplate med stålvaske og ettgreps blandebatteri. Frittstående hvitevarer og Fibo-plater med flisutseende over kjøkkenbenken. Varmtvannsberederen er installert i ett av benkeskapene.

Merknader: Kjøkkenet har slitasje som sår, hakk, og svelling. Det er registrert løse hengsler på skapdørene, og en eldre vannskade inne i benkeskapet under vasken. Bunnplaten i skapet er swellet og helt løs. Sokkel under skapene er også skadet utover det som kan forventes som normal bruksslitasje.

TG2 vurderes da kjøkkenet har slitasje utover det som kan forventes som normal bruksslitasje.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflater:

Gulv: Laminat i de øvrige rommene.

Vegger: Det malt strietapet, panelplater, og brystningspanel på kjøkkenet med malt strietapet over.

Himling: Synlig bjelker i gangen, og takess i de øvrige rommene.

Dører: Hvite slette dører.

Merknader: Overflater: Overflatene i boligen viser tegn på betydelig slitasje som overstiger det som anses som normalt. Generelt bærer overflatene preg av riper, hakk, skruehull, sprekker, svulmet laminat/parkett, og avskallinger. I tillegg vil mange oppfatte overflatene som umoderne og i behov av modernisering. Slitasje er forventet over tid, og det kan være nødvendig å renovere, oppgradere eller modernisere overflatene i nær fremtid.

Gulv: Det er registrert slitasje på laminatgulvene, inkludert merker, hakk, og svelling i skjøtene.

Vegger: Veggene har skader som sår, hakk, og mangler vedlikehold. Det finnes hull etter tidligere monterte hyller, sparkelskader, og manglende maling. Strietapet har løsnet fra underlaget flere steder, og det er sprekker i tapetene. I tillegg er det registrert heksesot i overgangene mellom vegg og himling.

Himling: Det er registrert heksesot i overgangen mellom vegg og himling.

Dører: De innvendige dørene viser betydelig slitasje.

TG2 vurderes som passende på grunn av slitasje som er større enn normalt for overflatene.

4. Vinduer og ytterdører

TG 3 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2019. Vinduene ble visuelt undersøkt, og en enkel funksjonstest ble utført på tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende lukkemekanismer på de kontrollerte vinduene, og det ble ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Merknader: Det er registrert manglende tetting rundt vinduer. Skum som er brukt til montering av vinduene har presset belistningen utover, noe som gjør at isolasjonen er eksponert for vær og vind. Vinduet i stuen har vannbrett som er løsnet og har fall innover mot vinduet. Enkelte steder dekker ikke belistningen, og det mangler tetting bak belistningen mot vinduet.

Arbeidet fremstår som lite fagmessig utført. Det må gjøres en jobb for å hindre fremtidige vannskader.

Det er ikke gjort inngrep for å kontrollere bakenforliggende konstruksjoner, og det bør utføres ytterligere kontroll av dette.

Det må utføres fagmessig reparasjon for å sikre korrekt tetting rundt vinduene. Spesielt må belistning og vannbrett justeres slik at de oppfyller nødvendige krav for værbeskyttelse og isolasjon.

Det anbefales videre å utføre en mer omfattende kontroll av de bakenforliggende konstruksjonene for å avdekke eventuelle skjulte skader som følge av dårlig tetting.

TG3 vurderes for vinduene på grunn av betydelige mangler knyttet til belistning og tetting rundt vinduene fra utsiden.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Balkongen er plassert med utgang fra stuen og er konstruert med impregnert treverk, både terrassebord og rekkverk.

Merknader: Slitasje på rekkverk:

Det er registrert betydelig slitasje på rekkverket, spesielt i form av malingsavskalling. Dette gir et estetisk uheldig inntrykk og kan på sikt føre til ytterligere forringelse av treverket dersom det ikke utbedres.

Råteskade på rekkverket:

Det er påvist råteskade i et av hjørnene på rekkverket. Dette er en indikasjon på fuktskader, som kan påvirke rekkverkets stabilitet og sikkerhet over tid. Utbedring er nødvendig for å forhindre ytterligere skadeutvikling.

Rekkverkshøyde:

Rekkverkshøyden er målt til 95 cm. Dette er under dagens krav for rekkverkshøyde, som normalt skal være minimum 100 cm for å tilfredsstille sikkerhetskravene i henhold til gjeldende regelverk.

TG3 vurderes for balkongen på grunn av pågående råteskade i rekkverket.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1952

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vannførende rør av kobber. Stoppekraner er ikke lokalisert.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Interne og synlige avløpsrør er i plast. Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert. Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaringsdag.

Merknader: TG2 vurderes fordi halvparten av den forventede levetiden for vann- og avløpsrør er passert.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1984

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Se under.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenskapet ved vasken. Det er en Oso 140 liter, produsert i 1984.

Merknader: Det er registrert tidligere fuktskader ved plasseringen av varmtvannsberederen. Gulvbelegget buler og er løst. Det ble utført fuktmålinger uten at det ble påvist forhøyede verdier.

Varmtvannsberederen er ikke lekkasjesikret. Selv om det ikke var et krav på tidspunktet da berederen ble installert på kjøkkenet, anbefales det nå å montere en automatisk lekkasjestopper for å sikre kjøkkenet mot fremtidige lekkasjer.

Tilstandsgrad 2 (TG2) vurderes fordi varmtvannsberederen har passert sin forventede levetid.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Leiligheten baserer seg på naturlig ventilasjon. Det er oppdriftsventil på badet med spalte under døren og mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

Merknader: TG2 vurderes fordi det mangler tilluftsventil på soverommet.

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 1952

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

El-anlegget:

Sikringsskapet er plassert i felles gang utenfor leiligheten. Det er en kombinasjon av eldre skrusikringer og eldre automatsikringer. Det finnes ingen kursfortegnelse.

Innvendige kabelføringer er en kombinasjon av skjult og åpent anlegg. Det er registrert noen løse ledninger i stuen.

Takstmannen har ikke den nødvendige fag- eller spesialkompetansen for å utføre en fullstendig kontroll av elektriske anlegg og installasjoner. Det stilles strenge krav til kvalifikasjoner for kontroll av elektriske anlegg. Generelt anbefales det at en autorisert elektroinstallatør eller kontrollør gjennomfører en full kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, opplysninger fra eier, eventuell medfølgende dokumentasjon, samt bruk av en standard sjekklister. Det er viktig å merke seg at dette innebærer begrensede undersøkelser sammenlignet med en godkjent elkontroll.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha et brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler per etasje. I tillegg skal alle boliger ha slokkeutstyr, enten i form av en husbrannslange eller et brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må ha en kapasitet på minst 6 kg, med en effektivitetsklasse på minimum 21A for skumapparat. Hvis det benyttes brannslange, skal den være tilkoblet fast vannforsyning, og det anbefales å bruke en kuleventil (type kran).

Det gis ikke 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.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurderes da det er registrert svertesopp, fuktskjolder, og andre skader på overflater og baderomsinnredningen.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes når overflatene viser tydelige tegn på slitasje.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes da mer enn halvparten av forventet levetid på vinylbelegget er passert.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes da kjøkkenet har slitasje utover det som kan forventes som normal bruksslitasje.

3.1 Andre rom

TG2 vurderes da det er slitasje utover det som er normalt på overflatene.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes fordi halvparten av den forventede levetiden for vann- og avløpsrør er passert.

6.2 Varmtvannsbereder

Tilstandsgrad 2 (TG2) vurderes fordi varmtvannsberederen har passert sin forventede levetid.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes fordi det mangler tilluftsventil på soverommet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

4.1 Vinduer og ytterdører

TG3 vurderes for vinduene på grunn av betydelige mangler knyttet til belistning og tetting rundt vinduene fra utsiden.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG3 vurderes for balkongen på grunn av pågående råteskade i rekkverket.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-