



Selveierleilighet (i blokk)
Fagerheimgata 14B
0557 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	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

Joacim André Karlsen

Dato: 13/11/2024

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 gjennstående 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:227, Bnr: 343
Hjemmelshaver:	Kaja Kornelia Brandt Bugge & Essa Njie
Seksjonsnummer:	33
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2003
Tomt:	Felleseie tomt 1 669 m ²
Kommune:	0310 - Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kaja Kornelia Brandt Bugge & Essa Njie
Befaringsdato:	08.11.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Eiendommen er bebygget med hjørnegård og atrium mellom bebyggelsen med gårdsrom uten adkomst for andre enn beboere.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk med grunnmur i betongkonstruksjon som er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser. Leilighetskillende vegger og etasjeskillere i betong. Malt trepanel og teglstein fasader. Flatt yttertak tekket med papp. Vinduer med malte trekarmen og 2-lags energiglass fra byggeår. Brann og lydklassifisert B-30/DB-35 entrédør i glatt utførelse. Balkongdør med malte trekarmen 2-lags energiglass fra byggeår

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Pen gjennomgående 3-roms leilighet med normalt bruksslitasje. Deler av leiligheten har blitt pusset opp med blant annet oppgradert bad i 2020. Det fremkommer viktige opplysninger under vurderingene og rapporten bør leses i sin helhet.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabler på bad
- Panelovner

PARKERING:

- Det medfølger én garasje plass i felles garasjeanlegg.
- Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Propcloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er ikke fylt ut 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):**Gulv:**

- Fliser på baderomsgulv, ellers parkett i øvrige rom.

Vegger:

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

Himling:

- Malte slette overflater i alle rom

- Etasjeskillere av betong.

- Malte 3-speil dører.

- Dørtelefon med portåpner.

- Plassbygde garderobeskap på soverom og ved entré

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende er opplyst av selger:

2022:

- Fasaden mot bakgård ble malt i 2022.
- Pusset alle gulv
- Ny benkeplate på kjøkkenøy.

2024:

- Nye trefliser på balkong

Avhendingsloven § 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 er ikke opplyst.

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
4. etasje	74	2		12	71	5
Bod i felles kjeller		4				4
SUM BYGNING	74	6		12	71	9
SUM BRA	80					

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, bad, bod, 2 soverom, stue/kjøkken

BRA-e:

Bod på balkong og bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Takhøyden er ca. 2,41 meter.
- Takhøyde på bad er ca. 2,16 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:

Kaja Kornelia Brandt Bugge

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

13/11/2024



Joacim André Karlsen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Bad oppgradert i 2020, med flis på flis, nytt vegghengt toalett og ny innredning

Fliser på vegger, slett malt himling med innfelte spotter.

Innredning med skuffer og servant, speil med belysning og stikkontakt, vegghengt wc, dusjhjørne med svingdører og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk i himling og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

Oppussingen av badet er utført av Totalbygg Oslo AS

Det er kun fremlagt faktura fra entreprenør som dokumentasjon av oppussingen i 2020.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Fliser på gulv med underliggende varmekabler. Sluk er plassert i dusj og under innredning.

Det er kontrollert fall på gulv med krysslaser.

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

Fra topp sluk til topp flis ved dør inn til entré er det 1,9 cm, høydeforskjell og kravet til høydeforskjell på 2,5 cm er derfor manglende.

Merknader:

- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003/2020

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av type smøremembran

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.

Selger opplyser at arbeidene med membran er utført av Totalbygg Oslo AS

Det er synlig klemt membran i hovedsluk, sluk er det eneste stedet det er mulig å konstanter membran.

Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon da vegger er oppført i betong. Det ble målt med fuktmåler på erfaringsmessige utsatte overflater, og det ble ikke registrert noen forhøyde verdier under målingen.

Merknader:

- Membran er i hovedsak fra 2003 og siden en membran har en forventet levetid på rundt 20 år så er det lite gjenværende levetid på membran tros at badet fremstår som ganske nytt.
- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2003

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 byggeår.

Malte slette vegger, malt slett tak og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, heltre benkeplate med nedfelt vask. Frittstående kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Ventilator indikerer normalt trekk

-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:

- Det mangler endetting på varerør i kjøkkenskap og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom
- Dels mye sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder
- Vaskeskap viser tegn til fuktpåkjenninger, det er større svellete partier i bunn av skroget og skapdør.
- Kjøkkenet er modent for oppgradering

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

PLANHET/GULVER:

- Planavvik målt med laser på gulv i stue, og viser høydeforskjell på opptil 13 mm på strekker under 2 meter og opptil 30 mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Målt avvik ansees som noe høyt mht alder på bygning, det er dog ikke påvist tegn til bygningsvikt.
- Gulver er av parkett og viser normal slitasje med hensyn til alder og bruk.

VEGGER:

- Vegger med normal slitasje som kommer av bruk og alder. Skruer/merker etter veggoppheng kan fremkomme

HIMLINGER:

- Himlinger med normal slitasje som kommer av bruk og alder. Skruer/merker etter takoppheng kan fremkomme

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med malte trekarmer og 2-lags energiglass fra byggeår. Brann og lydklassifisert B-30/DB-35 entrédør i glatt utførelse. Balkongdør med malte trekarmer 2-lags energiglass fra byggeår

Vinduer og dører ble visuelt kontrollert og funksjonstestet.

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:

- Flere vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon
- Balkongdør subber i bunn og har behov for justering.
- Vinduer og dører er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, utskiftninger må kunne forventes

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Overbygd balkong på ca. 12 m² med tilkomst fra boligens stue.

Nylagt trefliser med konstruksjon oppført i betong. Rekkverk konstruert i stående metallformat.

Balkong anses som i god teknisk stand og har godt med gjenværende levetid.

Merknader:

- Noe lav oppkant på verandadør. Tak over, ikke utsatt for direkte påkjenning av nedbør.
- Det er ikke mulig å kontrollere fallforhold tilstrekkelig, samt tettesjikt under trefliser og løsning mot vegg/dør er utført, uten å gjøre demonterende tiltak.

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Innvendige vann og avløpsrør er fra 2003 - 2024
- Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
- Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.
- Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
- Det er WC med innebygget sisterner.
- Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
- Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system, avløpsrør i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- VVS anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.
- Stoppekran er lokalisert og testet for funksjon, fungerer ok ved åpne/lukke.
- Vegghengt toalett har spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje
- Inspeksjonsluke plassert i himling på bad, hvor stoppekran er plassert.
- Ved testing av installasjonene, ble det registrert normalt vanntrykk og avrenning.
- Under befaringen ble det ikke observert tegn til lekkasje.
- Det er montert lekkasjesikring under vask på kjøkkenet.

Merknader:

- Det mangler endetetting på varerør i himlingen på bad og i kjøkkenskap, eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingskap og videre ut på våtrom
- Avløpslufting er ikke kjent.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført på VVS anlegg.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2003

120 L varmtvannsbereder fra OZO, plassert i kjøkkenskap.

Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom uten sluk. Sikkerhetsventil er tilkoblet avløp

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

Merknader:

- Noe begrenset og kontrollere berederen da den er plassert i lukket konstruksjon med begrenset inspeksjon.
- Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
- Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming
- Berederen er ikke tilstrekkelig lekkasjesikret, ved en eventuelt lekkasje vill ikke lekkasjevann renne tilstrekkelig til sluk. Det bør etableres automatisk lekkasjestopper

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i yttervegger. Styreenhet for sentralt avtrekk til kjøkken og bad plassert over platetopp.

Leiligheten er ansett å være tilstrekkelig ventilert etter elder prinsipper, men fraviker fra dagen byggemåte.

Merknader:

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 2003

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert ved entré. Anlegget er skjult, det er totalt 9 kurser inkludert hovedsikring. Anlegg er i hovedsak fra byggeår med noen oppgraderinger gjennom årene.

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

Det er foreliggende samsvarserklæring i boligmappa, utført av Elektriker gruppen AS. Det er ikke kjennskap til hva disse gjelder da innsyn ikke er gitt.

Tilbakemelding fra det lokale el-tilsyn:

Tilbakemelding er ikke mottatt, rapport kan oppdateres når denne foreligger.

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. 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, boligen er bygget etter 1999.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det er ikke fremvist tegninger av leiligheten. Det er derfor ukjent om planløsning og bruken av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.
-Det er ikke avdekket noen ulovligheter ved leilighet

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert 19.03.2004

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:

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Membran er i hovedsak fra 2003 og siden en membran har en forventet levetid på rundt 20 år så er det lite gjenværende levetid på membran tros at badet fremstår som ganske nytt.
-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Det mangler endetetting på varerør i kjøkkenskap og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingskap og videre ut på våtrom
-Dels mye sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder
-Vaskeskap viser tegn til fuktpåkjenninger, det er større svellete partier i bunn av skroget og skapdør.
-Kjøkkenet er modent for oppgradering

4.1 Vinduer og ytterdører

-Flere vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon
-Balkongdør subber i bunn og har behov for justering.
-Vinduer og dører er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, utskiftninger må kunne forventes

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Det mangler endetetting på varerør i himlingen på bad og i kjøkkenskap, eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingskap og videre ut på våtrom
-Avløpsluftung er ikke kjent.
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført på VVS anlegg.

6.2 Varmtvannsbereder

-Noe begrenset og kontrollere berederen da den er plassert i lukket konstruksjon med begrenset inspeksjon.
-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming
-Berederen er ikke tilstrekkelig lekkasjesikret, ved en eventuelt lekkasje vill ikke lekkasjevann renne tilstrekkelig til sluk. Det bør etableres automatisk lekkasjestopper

Takstmannens vurdering ved TG3: