

Salg av leilighet
Lars Hollos gate 32
2318 Hamar



Energimerke

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 14/12/2024

Bukkholtvegen 60

Stange 2335

91829037

arild@hobergtakst.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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:1, Bnr: 3279

Hjemmelshaver: Nicholas Alexander Burwash og Martin Landgraff Leth

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer: 3224

Byggeår: 1963

Tomt: 8747m2 Fellestomt m²

Kommune: Hamar

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Nicholas Burwash

Befaringsdato: 09.12.2024

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS3

Vann: Offentlig

Avløp: Offentlig

Adkomst: Offentlig

OM TOMTEN:

Eierseksjon tilhørende Østre Børstad II Borettslag, beliggende i Lars Hollos gate 32, i Hamar kommune. Fellestomt med asfaltert adkomst. Plen med div. beplantning og sittegrupper. El bil ladere på felles parkeringsplass. Felles garasjeanlegg og kildesorteringsanlegg. Tre boligblokker på tomten.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygg oppført i 1963. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger ser ut til å være oppført i siporex/Ytong blokker (iflg. tegning). Etasjeskiller, leilighetsskillevegger og trapper utført i betong. Utvendige fasader rehabilitert etter byggeår med Marmoroc fasadesystem. Vinduer og balkongdør med aluminium utvendig og tre karmen innvendig, med tre-lags energiglass fra 2012 og 2013. Leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappoppgang med heis.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i god stand. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming fra fjernvarme med radiatorer på kjøkken stue og soverommene. Bad med varmekabler, som er termostatstyrt. Brannslukkingsapparat og røykvarslere ble registrert.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende dokumenter ble fremlagt:

- Byggetegninger.
- Ferdigattest.
- Protokoll fra ordinær generalforsamling i Østre Børstad II Borettslag. Møtedato: 09.03.2020. - Protokoll fra ordinær generalforsamling i Østre Børstad II Borettslag. Møtedato: 04.03 .2024.
- Årsmøte 04.mars 2024.
- Vedtekter.
- Husordensregler for Østre Børstad II Borettslag.
- Megleropplysninger 29.11.2024.
- Elsikkerhet, siste el. kontroll ble utført 02.04.2014.
- Kommuneplan 2018 - 2030 Arealdel bestemmelser og retningslinjer.
- Kommuneplan.
- Kulturminnerapport.
- Ortofotorapport for eiendom 3403 - 1/3279//.
- Oversiktskart for eiendom 3403 - 1/3279//.
- Vegstatuskart for eiendom 3403 - 1/3279//.
- Planopplysninger.
- Reguleringsplankart.
- Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen.

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

Vegger og himling har slette malte flater.
Gulv har laminat og beleg.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av leilighet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2024: El arbeid ved Innlandet elektro. Tatt ut dør til kjøkken, sparklet og malt dørsmyg. 2023: Maling av vegger og himling, laminat gulv i alle rom utenom bad, ny kjøkkeninnredning og rehab. bad.
2021: Rehabilitering av rør anlegg
2017: Bytte av tak, takrenner og nedløp
2017: Kontroll av ventilasjon
2017: El-kontroll - Periodisk kontroll av fellesanlegget
2017: Nedgraving av molokker
2016: Låser, alle dører i borettslaget

2016: Installasjon av porttelefoner
2016: Grunnmur malt
2016: Ista automatiske målere til radiatorer
2016: Utskifting av vindskier på garasjeanlegg
2014: Bytte av brannslukningsapparat
2014: Installasjon av nye automatsikringer i sikringsskapene
2012: Ventilasjonsanlegget renset og kontrollert
2013: Vinduer og balkongdører
2004: Nye heiser
1993: Ut i fra tegninger og befarng, kan det se ut til at fasaden ble kledd med Marmoroc fasadesystem, og muligens tilleggsisolert. Isolasjonen er ikke mulig å se. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.386,- pr. md.

Herav:

A konto oppvarming 883,Felleskostnader

4.994,-

TV-avg. 509,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 6.708,-

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	77				77	
Balkong				7		
SUM BYGNING	77			7	77	
SUM BRA	77					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller boder 2stk		10				10
SUM BYGNING		10				10
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom og 2 soverom.

BRA-e:

2 boder i kjeller.

MERKNADER OM AREAL:

TBA: Balkong er innglasset på sidene, men åpen på langsiden.
Areal er målt med laser.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Balkong i metall med levegger på hver kort side i glass, som går opp til underkant balkong over. Markise på langvegg.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

- 8 grader, oppholdsvær og etter hvert sol.

ANDRE MERKNADER:

Mulighet for å sette seg på liste for leie av garasje.

Felles parkeringsplass med el-bil ladere.

Felles rom i kjeller.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nicholas Alexander Burwash

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.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:

Arild Hoberg

Takstmann og Murmester med 40 års erfaring fra nybygg, rehabilitering, tilstandsvurdering og kalkulasjon

14/12/2024

Arild Hoberg

1. Våtrom**1.1 Bad / vaskerom****TG 3** 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 fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad rehabilitert i 2023 av ufaglært/egeninnsats/dugnad iflg. eier.

Malte slette flater vegg og himling. Belegg med oppbrett vegg H.ca.5cm.

Innredning med skuffer og heldekkende servant, 1 greps blandebatteri, speilskap over servant.

Dusjkabinett med garnityr, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, avtrekksventil i vegg til sjakt og tilluft mellom dørbblad og terskel.

Merknader: Rørlegger i slekt, som hjalp til med tilkobling av vann på badet iflg. eier. Maling av vegger i våtsoner er ikke utført med et godkjent våtromssystem, iht. TEK17.



TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Støpt gulv med varmekabler, som er termostatstyrt.

Nytt belegg 2023 på gulv med oppbrett vegg H.ca.5cm.

Belegg går opp til terskel H.ca.1cm.

Belegg går ned i sluk med klemring.

Merknader: Gulvet er tilnærmet i vater bort til dusjkabinett.

Kravet er minimum 2,5cm høydeforskjell fra topp sluk til gulv ved terskel. Og fall til sluk fra alle kanter.

Belegget er ikke limt ned til gulvet ved terskel.

Overgang belegg og maling er ikke en godkjent løsning.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Våtromsbelegg gulv med oppkant vegg H.ca.5cm, og ned i sluk med klemring.

Merknader: Det er ikke mulig å bore i hull i tilstøtende rom, da det er en betongsjakt bak dusjen. Belegget er ikke limt ned til gulv ved terskel. Fra gulv og opp til terskel er det ca. 1cm. Vegg er ikke utført med godkjent membransystem / løsning.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1963

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

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

Vanninstallasjonen er fra 1963.

Kjøkkeninnredning 2023 med glatte fronter og laminat benkeplate. Oppvaskkum i rustfritt stål med 1- greps blandebatteri, integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp, avtrekk over platetopp med kullfilter, kjøleskap/fryseskap. Kitchen wall over kjøkkenbenk og lys under overskap.

Avløpsrør av plast, og kobber vannrør.

Merknader: Kjøkken fremstår i god stand.

Rørlegger i slekt, som hjalp til med tilkobling av vann på kjøkkenet iflg. eier.

Det ble registrert et lite sår på dør i overskap over avtrekksvifte.

3. Andre Rom**TG 1** 3.1 Andre rom

Andre rom fremstår i god stand.

Nymalte vegger og himling 2023.

Nytt laminatgulv 2023 i alle rom utenom bad.

Bytting av dører og lister, som er utført av snekker med fagbrev iflg. eier.

Merknader: Ingen avvik registrert.

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 og balkongdør med 3-lags energiglass fra 2012.

Glass produsert i 2012 og 2013.

Tre vinduer / dør som er aluminiums beslått på utvendig side.

Utvendig omramming med vannbrett i metall.

Merknader: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører i boligen. Ingen avvik ble registrert.

Det ble ikke påvist feil eller mangler utover vanlig vedlikehold.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
 Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Åpen balkong i front med markise. Levegger i glass på kortsidene. Teppe på gulv.

Merknader: Rekkverkshøyde 0,94m, dagens krav er minimum 1,0m. høyde på rekkverk.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1963

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

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

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Åpne og skjulte kobber vannrør fra 1963. Noe nyere kobberrør ifbm. nytt kjøkken og rehab. bad 2023.
 Avløpsrør rehabilitert med strømppe 2021.

Merknader: Innebygget sisterner wc uten lekkasjesikring (siklemikk).

Noe irr ble registrert på kobber rør i kjøkkenbenk.

Alder sluk er ikke kjent.

- Normal levetid for vannrør av kobber før utskifting: 25 til 50år

- Normal levetid for sluk av plast før utskifting: 30 til 50år

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1999

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 76 liter er plassert i kjøkkenbenk, med sikkerhetsventil og drenering av lekkasjevann til kjøkkenavløp.

Merknader: Ingen fukt/lekkasjer ble registrert på befaringdagen.

Over halvparten av forventet brukstid er passert, derfor er det grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.

Over halvparten av forventet alder er nådd.

Normal levetid for varmtvannbereder før utskifting: 15-30 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1963

Det var sist inspisert i 2017

Det var rengjort i 2012

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er ventiler over vinduer på kjøkken og soverommene, tilluft mellom dørbled og terskel på soverommene og bad. Naturlig avtrekk bad gjennom felles sjakt til over tak. Avtrekksvifte på kjøkken med kullfilter. Dør på kjøkken er fjernet.

Merknader: Ventil i yttervegg kjøkken er ikke videreført igjennom fasadesystemet. Luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2014 Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1963

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ukjent

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 varmtvannbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer med kursoversikt er plassert i gangen.

Utskifting av lys brytere, kontakter og strøm til nye kjøkken m.m. er utført av Innlandet elektro iflg. eier.

Merknader: Ny måler montert 2016, med samsvarserklæring.

Utskifting av lys brytere, kontakter og strøm til nye kjøkken m.m. er utført av Innlandet elektro iflg. eier.

Montert lys under overskap kjøkken, med samsvarserklæring.

Det er montert automatsikringer i sikringsskapet i 2014, dokumentasjon er ikke fremlagt.

Normal levetid for elektrisk anlegg før utskifting er 20 - 40 år.

Teknisk tilstand på det elektriske anlegget er ikke vurdert, da det bør utføres av en fagkyndig på området.

Vi anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Vær oppmerksom på:

- Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
- Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
- Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
- Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
- Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

- Balkongrekkverk er ikke iht. dagens krav. balkongrekkverket H. 0,94m, krav i dag er minimum 1m.
- Ligningsverdi primærbolig kr. 762 506
- Borettsinnskudd: kr 9.500,-
- Boligselskap: 4725 Østre Børstad II Borettslag
- Organisasjonsnr: 846.990.372

Takstmannens vurdering ved TG2:

5.1 Balkonger, verandaer og lignende
Rekkverkshøyde er lavere en minimumskravet i dag..

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Alder kobberør fra 1963.

Ikke siklemikk i innebygget sisterne wc.

6.2 Varmtvannsbereder
TG2 p.g.a. alder.

6.3 Ventilasjon
Merknader over.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.1 Bad / vaskerom Overflate vegger og himling

Her er det påkrevd med dusjkabinett til badet er utført iht. TEK17.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

1.1.2 Bad / vaskerom Overflate gulv

P.g.a. merknader over.

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

1.1.3 Bad / vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

P.g.a. merknader over.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000