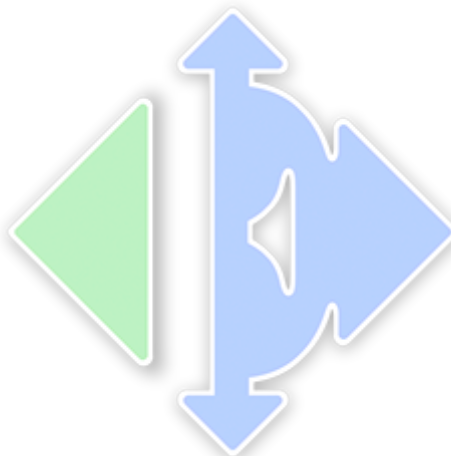


Andelsleilighet i blokk
Skullerudskogen 1
1118 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Glenn A. Lislørud

Dato: 15/05/2025

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

97071990

glenn@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 overvåkning 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:168, Bnr: 147
Hjemmelshaver:	Jasreena Bhullar
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	28
Byggeår:	2006
Tomt:	Fellestomt på 3.606 m ²
Kommune:	0301-Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jasreena Bhullar
Befaringsdato:	02.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Stor fellestomt med store opparbeidet grøntområder, trær og prydbusker. Parkering og internveier er asfaltert. Flere uteplasser og krakker rundt på tomten.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk oppført på betongsåle, antatt fundamentert til fjell eller komprimert masse. Yttervegger av betong i bærende konstruksjoner, utfyllt med bindingsverk med panel og plater. Fasaden er teknet med panel. Flatt tak antatt isolert og dekket med membran. Vinduer av 2-lags isolerglass fra 2006.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fin leilighet med god planløsning. Overflater fremstår i ok stand, uten alvorlig avvik. Bad har avvik og begrenset gjenværende levetid. Det må forventes at kjøkken og bad må oppgraderes i tiden fremover.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabel på bad
- Panelovn

BOD OG PARKERING:

- Garasjeplass med mulighet for opplegg for montering av el-bil lader
- Gjesteparkering i borettslag
- Bod i kjeller på 2,9 kvm

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakke
- Propcloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut muntlig på 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):

Vegger: Slete malte vegger. Fliser på bad

Tak: Malte tak

Gulv: Parkettgulv. Fliser på bad

Overflater er uten alvorlig avvik, men det er delvis høy slitasje, speilt på parkettgulv. Skyvedør inn til soverom subber og går ikke helt i åpen stilling. Det må forventes at det må gjøre oppussingsarbeider i leilighet i tiden fremover.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om følgende:

- Fjernet linoleum på parkettgulv i soverom og stue og nå fått frem original parkett igjen

FELLESKOSTNADER:

3.185.28 kr pr mnd pr 25.04.2025

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 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 m²	S-Rom m²
4.Etasje	49			6	49	
Bod i kjeller		3				3
SUM BYGNING	49	3		6	49	3
SUM BRA	52					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, bad, soverom, stue/kjøkken

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyde bad måles til ca 2,24 meter

-Takhøyde i øvrig rom måles til ca 2,47 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi/propcloud.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Jasreena Bhullar

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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:

Glenn A. Lislerud

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

15/05/2025



Glenn A. Lislerud

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra byggeår 2006. Bad er bygget som baderomskabin. Fliser på vegger og stålplater i himling. Badet har servantinnredning med dører og speil over, vegghengt toalett, dusj med forheng. Mekanisk avtrekk i vegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft. Vannfordelingsskap i himling over dusj.

- Overflater og utstyr fremstår med normal til høy slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Servant viser tegn til krakelering
- Det er sprekker i fuger mellom fliser
- Misfarging av fuger mellom fliser
- Noen hull i flisvegg ved dusj etter tidligere oppheng. Hull er fuget igjen
- Servantinnredning har skader etter fukt og det må forventes at innredning må byttes
- 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
- Det drypper av dusjslange ved bruk

Det er begrenset gjenværende levetid på bad og oppussing av bad må forventes

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- 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.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles godt fall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk har fall på mer enn 1:50, som er tilfredsstillende. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 3 cm som er tilfredsstillende.

Merknader:

- Mye misfarging i fuger mellom fliser
- Mygfug mellom vegg og gulv har noen glipper/hull
- Noen mindre sprekker/hull i fug mellom fliser
- Fug mellom slukrist og fliser er borte
- 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

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

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

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.

Bad er bygget som baderomskabin, dvs bygget på fabrikk.

Det er synlig membran rundt sluk som ser ut til å være tilstrekkelig klemt i sluk, men mansjett ser ikke ut til å være tilstrekkelig smurt med membran før montering. Det er ikke mulig å se membran noen andre steder.

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 mulig å foreta hullboring for fuktsikring i baderomskabiner.

Merknader:

-Slukrist i dusj er plassert litt skjevt over vannlås. Det er likevel mulig å løfte opp vannlås for rengjøring.

-Manglende smøring av membran på slukmansjett. Dette kan gjøre at det ikke er vanntett rundt sluk

-Hull i fliser etter tidligere oppheng er fuget igjen. Dette betyr at det også er tatt hull i veggens membran og det er ikke mulig å kontrollere om det er tilstrekkelig tettet. Ved ikke tilstrekkelig tetting vil vann kunne trenge inn bak membran og skape fuktskader.

-Forventet brukstid for membranløsningen er nesten forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Det må dermed forventes at membran ikke lenger oppfyller sitt formål og ikke er tett.

Det må forventes at bad er klart for oppussing.

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2006

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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 symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2006 og type er Norema.

Malte vegger, malt betongtak og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert stekeovn og frittstående oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl og frys). Mekanisk ventilator med avtrekk til felles anlegg.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det er ikke installert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring. Dette var ikke et krav ved oppføring av bolig men anbefales alltid.

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med delvis høy slitasje

Merknader:

- Lys under kjøkkenbenk fungerer ikke
- Noen svelleskader i skjøt på benkeplate
- Merker og sår etter bruk
- Slitte parkettgulv
- Mangler fug mellom fliser og benkeplate. Her kan vannklin komme bak innredning
- Sokkel mellom underskap og gulv er løs
- Det er endel støy fra ventilator ved bruk og det må forventes at det er kort gjenværende levetid på ventilator

Det må forventes at kjøkken har behov for oppussing/utskiftninger i tiden fremover

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører**

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karm. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 2006. Ytterdør fra byggeår 2005/2006.

-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:

- Yttedør subber og har høy slitasje
- Det er ikke avdekket feil eller mangler som på vinduer utover normal slitasje og elde, men det må forventes at vinduer har behov for overflatebehandling, spesielt på utside.

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 påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under. Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Utkraget balkong i betongkonstruksjon på 6,2 kvm med utgang fra balkongdør i stue. Rekkverk har høyde på 110 cm, noe som er tilfredstillende.

Det er lagt terrassebord på gulv.

-Det er målt med krysslaser på gulv og fallforhold på balkong ser ut til å være tilfredstillende, men det er ikke mulig å kontrollere konstruksjon under terrassegulv på befaringsdagen.

Merknader:

- Dels- elde og slitasje på gulv, det er grønske og slitte bord. Etter befaring har selger rensset terrassebord, men utskiftninger i fremtiden må kunne påregnes
- Avstand mellom gulv og terrassedør er mindre enn anbefalt, som vil kunne utsette dør og konstruksjon for vannsprut og snø. Det er ikke kjennskap til hvordan tetting inn mot dør er utført under terrassebord

Vedlikehold/utskiftninger på balkonger ligger under utvendig vedlikehold. Utvendig vedlikehold er borrettslagets ansvar.

6. VVS

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
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 ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert i himling på bad.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran med vannmåler plassert på soverom. Her ligger plastvannrør synlig inn mot bad og løsning fremstår visuelt ukomplett
- Rørskap med drenering mot rom med sluk
- Avløpslufting er ikke kjent

Merknader:

- Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring på kjøkken. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunkt, men anbefales alltid.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på VVS system eller på innebygget sisterner
- Det er ikke spalte eller inspeksjonsluke på innebygget toalettsisterner. Ved en lekkasje på sisterner, vil det kunne oppstå skade i tilstøtende konstruksjoner som ikke oppdages.
- Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Ikke egen bereder

Merknader:

6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er naturlig ventilerings via friskluftventiler, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Avtrekk som ser ut til å være koblet mot fellesanlegg.

- Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Bolig anses som tilfredsstillende ventilert etter krav og byggemåte ved oppføring, men fraviker etter dagens krav til ventilerings

Merknader:

- Det er endel støy fra ventilator på kjøkken. Dette er nevnt og vurdert i punkt 2.1 Kjøkken

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 2006

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

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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Anlegget er skjult, det er totalt 6 kurser inkludert hovedsikring.

Selger har ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for anlegg og det ligger ingen dokumenter i boligens boligmappe.

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget.

Merknader:

- Mangler deksel på stikkontakt til taklampe i entré
- 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, men boligen er bygget etter 1999.
- Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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 avvik på fremlagt plantegninger av leilighet. Avvik gjelder at det er satt opp vegger innvendig mot kjøkken/stue, slik at leiligheten har fått en egen gang/entré. Endringen krever ikke søknad om bruksendring og anses som ikke vesentlig.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert 05.03.2009

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:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

-Servant viser tegn til krakelering

-Det er sprekker i fuger mellom fliser

-Misfarging av fuger mellom fliser

-Noen hull i flisvegg ved dusj etter tidligere oppheng. Hull er fuget igjen

-Servantinnredning har skader etter fukt og det må forventes at innredning må byttes

-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

-Det drypper av dusjslange ved bruk

Det er begrenset gjenværende levetid på bad og oppussing av bad må forventes

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Mye misfarging i fuger mellom fliser

-Mygfug mellom vegg og gulv har noen glipper/hull

-Noen mindre sprekker/hull i fug mellom fliser

-Fug mellom slukrist og fliser er borte

-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

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Slukrist i dusj er plassert litt skjevt over vannlås. Det er likevel mulig å løfte opp vannlås for rengjøring.

-Manglende smøring av membran på slukmansjett. Dette kan gjøre at det ikke er vanntett rundt sluk

-Hull i fliser etter tidligere oppheng er fuget igjen. Dette betyr at det også er tatt hull i veggens membran og det er ikke mulig å kontrollere om det er tilstrekkelig tett. Ved ikke tilstrekkelig tetting vil vann kunne trenge inn bak membran og skape fuktskader.

-Forventet brukstid for membranløsningen er nesten forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Det må dermed forventes at membran ikke lenger oppfyller sitt formål og ikke er tett.

Det må forventes at bad er klart for oppussing.

2.1 Kjøkken Kjøkken

- Lys under kjøkkenbenk fungerer ikke
- Noen svelleskader i skjøt på benkeplate
- Merker og sår etter bruk
- Slitte parkettgulv
- Mangler fug mellom fliser og benkeplate. Her kan vannklin komme bak innredning
- Sokkel mellom underskap og gulv er løs
- Det er endel støy fra ventilator ved bruk og det må forventes at det er kort gjenværende levetid på ventilator

Det må forventes at kjøkken har behov for oppussing/utskiftninger i tiden fremover

4.1 Vinduer og ytterdører

- Yttedør subber og har høy slitasje
- Det er ikke avdekket feil eller mangler som på vinduer utover normal slitasje og elde, men det må forventes at vinduer har behov for overflatebehandling, spesielt på utside.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Dels- elde og slitasje på gulv, det er grønske og slitte bord. Etter befaring har selger renset terrassebord, men utskiftninger i fremtiden må kunne påregnes
- Avstand mellom gulv og terrassedør er mindre enn anbefalt, som vil kunne utsette dør og konstruksjon for vannsprut og snø. Det er ikke kjennskap til hvordan tetting inn mot dør er utført under terrassebord

Vedlikehold/utskiftninger på balkonger ligger under utvendig vedlikehold. Utvendig vedlikehold er borrettslagets ansvar.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på VVS system eller på innebygget siterne
- Det er ikke spalte eller inspeksjonsluke på innebygget toalettsisterne. Ved en lekkasje på siterne, vil det kunne oppstå skade i tilstøtende konstruksjoner som ikke oppdages.
- Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

Takstmannens vurdering ved TG3: