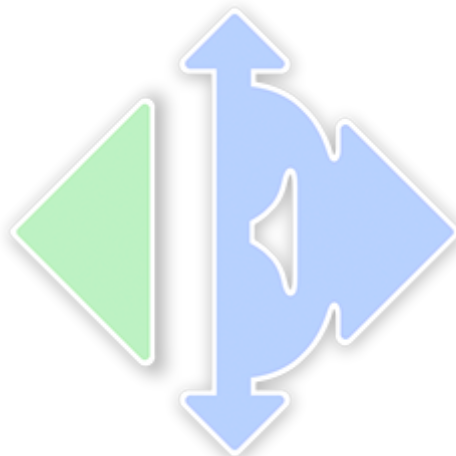


Osterhaus gate 16c
0183 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utne

Dato: 07/10/2024

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:208, Bnr: 510
Hjemmelshaver:	David Wang
Seksjonsnummer:	5
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2003
Tomt:	2415 m ²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Fredrik Markeland (Aktiv)
Befaringsdato:	11.9.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomten

Sameiet har et pent opparbeidet gårdsrom, som er skjermet fra bylivet utenfor. Her er det interne gangveier, gressplen, busker og trær - i tillegg til en lekeplass for de små.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte / Konstruksjon

Bygget er oppført med bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt.

Taket er flatt og tekket med sveiset banebelegg (takpapp/PVC-membran).

Vinduene består av 2-lags isolerglass i trerammer.

Inngangsdøren er brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (40 dB).

Balkongdøren har glassfelt.

Balkongen er laget i betong, med rekkverk i betong og platekonstruksjon. Boligen har etasjeskiller i betong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og holder standard fra byggeåret. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer nærmer seg sin forventede levetid, slik at vedlikehold og utbedringer må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming
Sentralfyring via radiatorer samt varme i gulv på bad.
Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass til denne leiligheten.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området.

Romhøyder:

Stue: 2,486 m
Soverom: 2,490 m
Bad: 2,225 m
Gang: 2,479 m

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no
Tegninger levert av megler
Ferdigattest
Egenerklæring fra selger (levert etter befaringsdagen)

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

Overflater: (gulv, vegger og himling)

Gulv: Fliser på badet, parkett i øvrige rom.

Vegger: Fliser på badet, ellers malte slette flater.

Himling: Malte betongelementer, med nedsenket himling på badet som inkluderer lyspunkt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ifølge eier ble det i 2021 utført en omfattende oppussing av leiligheten. Det ble installert nytt kjøkken med integrerte hvitevarer, lagt ny parkett, og alle vegger og tak ble malt på nytt. I tillegg ble det installert ny dusj, servant og oppbevaringsløsning på badet. Nye innvendige dører ble også montert.

FELLESKOSTNADER:

Ikke oppgitt.

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
1.etasje	62		2		62	
Kjeller		2				2
SUM BYGNING	62	2	2		62	2
SUM BRA	66					

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:

1.etasje:

Stue/kjøkken, bad, entre og 2 stk soverom.

BRA-e:

Kjeller:

Bod som er målt til ca 2,3 m²

MERKNADER OM AREAL:

Areal:

Arealmålingen er utført med laser. Bruken av rommene på befaringstidspunktet avgjør hva som defineres som primærom (P-rom) og sekundærom (S-rom), selv om enkelte rom kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjennelse fra kommunen.

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

Det er ikke kontrollert om bodene faktisk tilhører leiligheten. Bodene er definert som fellesareal, og styret har myndighet til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor de omsluttende ytterveggene.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører den, inkludert arealer med adkomst fra fellesarealer eller eksternt, som for eksempel en privat frittstående garasje eller boder.

Boligeier har påvist en bod i kjelleren, som er målt til ca. 2 m². Dette arealet er inkludert i arealoppstillingen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble inspisert i dagslys med god tilgang til de vurderte bygningsdelene, uten hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

David Wang
Matias Utmem

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

07/10/2024

Matias Utnem

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 3 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet er fra 2003.
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 er lagt til grunn.

Veggeene er flislagt og taket har slett malt flate.

Innredning bad:

Servantskap med heldekkende servant og ettgrep blandebatteri. Speilskap med integrert belysning. Dusjhjørnet har glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin, samt gulvstående toalett.

Mekanisk avtrekk styrt av bryter.

Merknader: Det er registrert riss og sprekker i flisfugene. Det er også påvist svertesopp i både mørtelfuger og silikonfuger. Enkelte steder mangler mørtelfuger, og flere fliser er sprukket. Silikonfugen i overgangen mellom vegg og gulv er løsnet og mangler på enkelte steder.

Slike riss og sprekker kan indikere mulige bakenforliggende fuktskader, og det anbefales at konstruksjonen observeres jevnlig for å vurdere eventuell utvikling.

Oppgraderinger av overflatene må påregnes.

Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

TG3 er vurdert basert på de registrerte forholdene og badets alder.

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 påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Se under.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler.

Fallet på gulvet ble kontrollert med laser, og det ble registrert tilfredsstillende fall mot sluk. Overflatene ble ellers visuelt inspisert, og det ble gjennomført en enkel funksjonstest av overflatene.

Merknader: Det er registrert riss og sprekker i flisfugene. Det er også registrert svertesopp i både mørtelfuger og silikonfuger. Enkelte steder mangler mørtelfuger.

Slike riss og sprekker kan indikere mulige bakenforliggende fuktskader, og det anbefales at konstruksjonen observeres jevnlig for å vurdere eventuell utvikling.

Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

Overflatene må utbedres eller skiftes.

TG2 er vurdert basert på de registrerte forholdene og badets alder

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk:

Plastsluk med klemmring.

Membran:

Ukjent matreiale og utførelse på membran.

Merknader: Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å foreta destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membranen har en naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg i våtsonen, da tilkomsten var begrenset på grunn av kjøkkeninnredningen. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det bores et hull på 73 mm fra tilstøtende rom for å undersøke eventuelle fuktproblemer eller skader.

Det ble gjennomført en fuktkontroll med fuktindikator, som viste utslag for fukt. Slike overflatemålinger er imidlertid ikke alltid presise, da badet er i daglig bruk. Hulltaking vil generelt gi en mer nøyaktig fuktanalyse. Det anbefales å installere et tett dusjkabinett for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

TG2 vurderes fordi det ikke foreligger dokumentasjon på membranløsningen, og den forventede levetiden for membranen nærmer seg slutten.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2003

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

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

Innredning kjøkken:

Kjøkkenet har en mørk innredning med over- og underskap, laminat benkeplate, samt fliser mellom over- og underskap. Det er belysning under overskapene, styrt med bryter. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er ventilasjonshette over komfyren med avtrekk som fører luften ut av leiligheten.

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper eller komfyrvakt på kjøkkenet. Selv om dette ikke var et krav ved oppføringen, anbefales det å ettermontere disse for økt sikkerhet.

TG2 vurderes på grunn av sprekker i mørtelfugene over kjøkkenbenken.

Merknader: Det er registrert sprekker i fugene over kjøkkenbenken. Vanntrykket i vasken er høyt, noe som førte til sprut over oppvaskkummen da det ble testet av takstmann.

3. Andre Rom**TG 2** 3.1 Andre rom

Andre rom: (gulv, vegger, himling og dører)

Gulv: Parkett i alle rom.

Vegger: Malte slette flater.

Himling: Malte betong elementer.

Dører: Hvite dører med 3 speil.

Øvrige rom fremstår i normalt god stand, uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det er vanlig å finne mindre hull i overflater etter bilder, hyller, og lignende, samt misfarging eller skjolder der møbler, bilder og hyller har vært plassert. På gulvene kan det også være slitasje, misfarging, riper og merker der møbler har stått. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre avvik regnes som en del av normal bruksslitasje.

Merknader: Det er registrert at døren inn til badet og døren inn til soverommet fra entréen subber, og disse må justeres. I tillegg er det noe slitasje og avskalling på døren inn til badet, spesielt på undersiden av døren. Det er også registrert enkelte sår og hakk på listverk og vegger.

TG2 vurderes fordi innerdørene er skjeve og går i karmen.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduene og balkongdøren har 2-lags isolerglass, antagelig produsert i 2003. Vinduene ble visuelt inspisert, og en enkel funksjonstest ble gjennomført på tilfeldig utvalgte vinduer i boligen. Vinduene fremstår i god stand, med tilfredsstillende lukkemekanismer på de kontrollerte vinduene. Det ble ikke avdekket punkterte vindusglass eller andre svekkelser under befaringen.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør.

Merknader:

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Inngangsbalkong i betong med rekkverk i betong og platekonstruksjon. Gulvet har løs plating i tre. Sveiset membran på gulvet under platingen. Membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen gjennom åpning i balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm. med dagens gulv. Balkongen er på ca. 2 m².

Merknader: Det er registrert avskalling av puss på veggen.

TG2 vurderes da rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2003

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Rør:

Vannførende rør i plast (rør-i-rør-opplegg). Rørstokk er lokalisert i himling på badet. 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.

Det er stoppekraner i inspeksjonsluken på badet som ble funksjonstestet, men takstmann klarte ikke å stenge vannet helt. Det anbefales å kontakte en rørlegger for ytterligere inspeksjon og reparasjon av stoppekranene.

TG2 vurderes fordi stoppekranene ikke fungerer som de skal. I tillegg er det manglende tettemuffer på rør-i-rør-systemet i kjøkkenskapet.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Det er felles varmtvann for sameiet.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har tilluftsventiler i ytterveggen, samt mekanisk avtrekk på kjøkkenet og badet.

Merknader: Det mangler tilluftsventil på soverommet ved stuen.

TG2 vurderes på grunn av manglende tilluft til det ene 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 2003

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 fremlagt samsvarserklæring.

El-anlegget:

Sikringsskapet er plassert i entréen og har automatsikringer, samt en kursfortegnelse. Innvendig har boligen skjulte rørføringer.

Undertegnede takstmann har ikke den nødvendige fag- eller spesialkompetansen til å utføre en full kontroll av elektriske anlegg og installasjoner. Det kreves spesifikk kompetanse for å kontrollere elektriske anlegg, og det anbefales generelt at en autorisert elektroinstallatør eller kontrollør gjennomfører en grundig 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 må imidlertid bemerkes at dette innebærer mer begrensede undersøkelser sammenlignet med en godkjent elkontroll.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha enten et brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

I tillegg skal alle boliger ha slukkeutstyr, som en husbrannslange eller et brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må ha en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparater.

Hvis det brukes brannslange, må denne være tilkoblet en fast vannforsyning, og det anbefales å bruke en kuleventil (type kran).

Det gis ingen 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 fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt originale tegninger som viser den opprinnelige godkjente planløsningen. Det er avvik mellom dagens romløsning og den opprinnelige planen, da det er etablert et ekstra soverom i stuen. Dette er ikke søknadspliktig.

Det anbefales å sette seg godt inn i den vedlagte dokumentasjonen i salgsoppgaven samt selgers egenerklæring.

Ferdigattest - Osterhaus' gate 16 A-G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest på henlagt sak 200010590 for oppføring av boligblokk med garasje i kjeller, mottatt 31.10.2017.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad Overflate gulv**

TG2 er vurdert basert på de registrerte forholdene og badets alder

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes fordi det ikke foreligger dokumentasjon på membranløsningen, og den forventede levetiden for membranen nærmer seg slutten.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes på grunn av sprekker i mørtelfugene over kjøkkenbenken.

3.1 Andre rom

TG2 vurderes fordi innerdørene er skjeve og går i karmen.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes da rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes fordi stoppekranene ikke fungerer som de skal. I tillegg er det manglende tettemuffer på rør-i-rør-systemet i kjøkkenskapet.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes på grunn av manglende tilluft til det ene soverommet.

Takstmannens vurdering ved TG3:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG3 er vurdert basert på de registrerte forholdene og badets alder.

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