

Frysjavaien 15b,
0883 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utne

Dato: 22/01/2025

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:59, Bnr: 286
Hjemmelshaver:	Monica Fejtø
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1954
Tomt:	20.4 daa m ²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Wang
Befaringsdato:	16.1.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomt

Tomten er pent opparbeidet med asfalterte gang-/kjøreveier og store grønne arealer mellom blokkene. Stor lekeplass med huskestativ og lekeapparater rett utenfor blokken.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte

Grunnmuren er utført i betong. Ytterveggene består av en betongkonstruksjon med pusset og malte overflater. Yttertaket er bygget i trekonstruksjon og er tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Oppsummering av boligens tilstand:

Boligen fremstår med normal bruksslitasje på befaringsdagen. Ingen vesentlige behov for bygningsmessige strakstiltak ble registrert eller avdekket, utover det som regnes som normalt vedlikehold.

For øvrig henvises det til detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten for en mer omfattende vurdering av tilstanden.

ANNET:

Oppvarming

Radiatorer tilknyttet felles fyring.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplass til hver leilighet. Denne tildeles av styret og er ikke fast tilknyttet leiligheten. Ledige garasjeplasser annonseres på borettslagets sider og tildeles etter ansenitet.

Romhøyder:

Stue: 2,514m

Entre: 2,510 m

Bad: 2,318 m

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulv:

Gulvet har flislagte overflater på badet og i entreen, mens øvrige rom er belagt med parkett.

Vegger:

Veggene er kledd med fliser på badet, ellers malt strietapet, malte slette flater og platekledd overflater.

Himling:

Himlingene består av malte slette flater, med integrerte downlights på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser:

Badet er renoverert i 2010.

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 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 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
Kjeller		4				4
2.etasje	68			8	68	
Loft		10				10
SUM BYGNING	68	14		8	68	14
SUM BRA	82					

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:

Entre, stue, disprom (tidligere kjøkken) og 2 soverom

BRA-e:

Kjellerbod målt til ca 4,5m²
 Loftsbod målt til ca 10,5 m². Bodene har skråtak og det er gulvarealet som er målt.

MERKNADER OM AREAL:

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

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjelheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Bodene er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.

Merk at tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om disse muligens kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer og entrédører).

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Matias utnem

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

22/01/2025

Matias Utnem

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

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet har flislagte vegger og malt slett himling utstyrt med downlights.

Innredning:

- Servant med ettgreps blandebatteri.
- Dusjhjørne med dusjforheng.
- Gulvstående toalett.
- Speil med integrert belysning over servant.
- To veggskap for oppbevaring.

Merknader: Innredning:

Veggskapene har registrerte fuktskader, inkludert en bakplate som har svellet. Servanten viser tegn til slitasje.

Overflater:

Flisene på veggene fremstår generelt i god stand, men fugene har gulning og misfarging som kan indikere fukt- eller rengjøringsproblemer.

Vurdering:

Badet er funksjonelt, men fuktskader på skapene og misfarging av fugene trekker noe ned på helhetsinntrykket. Slitasje på servanten er normalt etter ti års bruk og vurderes som mindre kritisk.

Anbefalinger:

Rengjør misfargede fuger grundig, eller vurder utskifting dersom rengjøring ikke gir tilfredsstillende resultat.

TG2 settes på grunn av registrerte fuktskader på skapene, misfargede fuger og slitasje på servanten.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- 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 påvist flekker eller andre skader. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulvet på badet er flislagt med målt fall fra terskel til topp sluk på 17 mm.

Merknader: Tilstandsvurdering:**Fliser:**

Det er registrert avskalling på fliser, noe som kan indikere slitasje eller feil ved legging.

Fuger:

Misfarging og gulning av fugene kan være et resultat av fuktpåvirkning, utilstrekkelig rengjøring, eller avleiringer over tid.

Fall:

Et fall på 17 mm fra terskel til sluk vurderes som lavt i henhold til våtromsnormen, og kan redusere effektiv vannavrenning i rommet.

Anbefalinger:

Rengjør misfargede fuger grundig med egnet rengjøringsmiddel. Dersom rengjøring ikke er tilstrekkelig, vurder utskifting av fugene.

Fall:

Vurder tiltak for å forbedre fallet til sluk dersom det oppstår problemer med vannavrenning. Dette kan kreve større inngrep som omlegging av gulvet.

TG2 settes på grunn av avskalling av fliser, misfargede fuger, kalkavleiringer og lavt fall til sluk.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:**Sluk:**

Sluket er av stål med plastklemring.

Membran:

Membranen er fra 2010, og typen samt utførelsen er ukjent da den er skjult i konstruksjonen. Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom for fuktkontroll, da veggen er av betongkonstruksjon.

Merknader: Tilstandsvurdering:**Sluk:**

Slukets materiale og klemring vurderes som standard, men alderen på tilknyttede materialer kan påvirke funksjonaliteten over tid. Regelmessig vedlikehold er viktig for å unngå tette sluk og lekkasjeproblemer.

Membran:

Membranen har en forventet levetid på ca. 20 år ifølge Byggforskseriens datablader. Siden den er fra 2010, har membranen sannsynligvis nådd eller overskredet sin tekniske levetid. Dette øker risikoen for lekkasjer og skader i underliggende konstruksjoner.

Vurdering:

Sluket og membranen vurderes som funksjonelle per nå, men membranens alder og usikkerhet om tilstanden utgjør en betydelig risiko for fremtidige problemer.

Anbefalinger:

TG2 settes på grunn av membranens alder, som nærmer seg eller overskrider forventet levetid.

2. Kjøkken**Ingen** 2.1 Kjøkkenrom (kjøkken innredning er fjernet)

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkkeninnredning eksisterer ikke i denne leiligheten, da kjøkkenet tidligere ble delt med naboeligheten. Det er kun et underskap som inneholder varmtvannsbereder (VVB), og et høyskap for oppbevaring.

Tilstandsvurdering:**Kjøkken:**

Fravær av fullverdig kjøkkeninnredning gjør at rommet ikke kan vurderes som et funksjonelt kjøkken i sin nåværende tilstand.

Merknader:**3. Andre Rom****TG 2** 3.1 Andre rom**Beskrivelse av vurdert bygningsdel:****Gulv:**

Parkettgulv i de fleste rom, med registrerte sprekker. Flislagt gulv i entre, der det er registrert bom under enkelte fliser.

Vegger:

Generell slitasje på veggoverflatene, uten vesentlige skader.

Himling:

Malte slette flater som fremstår som funksjonelle med tegn til normal bruksslitasje.

Dører:

Slitasje er registrert på dører og dørkarmer, inkludert merker og småskader som er vanlig ved bruk.

Merknader: Tilstandsvurdering:**Gulv:**

Bom under flisene i entre indikerer dårlig vedheft mellom flisene og underlaget. Dette kan føre til sprekker eller løse fliser over tid. Sprekker i parketten er et tegn på naturlig aldring eller fuktvariasjoner.

Vegger og himling:

Overflatene viser tegn til generell slitasje som forventes ved vanlig bruk.

Dører og dørkarmer:

Slitasjen er av estetisk karakter, og dører og karmer er fortsatt funksjonelle.

Vurdering:

Rommene fremstår som funksjonelle, men med registrert slitasje på overflatene, gulvene og dørkomponentene. Avvikene påvirker hovedsakelig estetikk og kan forbedres med vedlikehold.

TG2 settes på grunn av bom under flisene i entre, sprekker i parketten og generell bruksslitasje.

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

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.

Beskrivelse:

Vinduer og balkongdør er utstyrt med 2-lags isolerglass, produsert i 2014. Dette indikerer at de fortsatt er relativt nye og bør ha gode isolerende egenskaper og funksjonalitet.

Ytterdør:

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Merknader: Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG2 er gitt fordi entrédøren er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse:

Balkongen har utgang fra kjøkkenet og balkongen har betongdekke. Rekkverket er i stål med stålplater, og høyden er målt til 100 cm, hvilket oppfyller kravene til sikkerhet for balkonger i boliger.

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

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vannrør:

Boligen har hovedsakelig vannrør i kobber, som vurderes som av eldre dato. Nyere installasjoner er registrert på badet ved vasken og dusjen.

Avløpsrør:

Avløpsrørene er av plast, et materiale kjent for sin gode holdbarhet.

Stoppekran:

Stoppekranen er ikke lokalisert under befaringen.

Begrensninger i inspeksjon:

Kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Rør som er skjult i vegger, gulv eller andre konstruksjoner, er ikke undersøkt. Eventuelle feil i det skjulte anlegget kan dermed ikke identifiseres eller vurderes.

Merknader: Tilstandsvurdering:

Eldre kobberrør kan ha redusert funksjonalitet over tid, som følge av korrosjon eller slitasje. Dette kan påvirke vannkvaliteten og øke risikoen for lekkasjer.

Avløpsrør i plast vurderes som i god stand og har generelt lang levetid.

Manglende lokalisering av stoppekranen begrenser muligheten for akutte tiltak ved lekkasje.

Vurdering:

Vann- og avløpsanlegget fremstår som funksjonelt basert på visuell inspeksjon av synlige deler. Alder på kobberrørene og manglende oversikt over stoppekranen utgjør imidlertid en usikkerhet.

Skjulte installasjoner:

Vurder en grundigere inspeksjon av skjulte rør ved mistanke om feil eller ved oppussing.

TG2 settes på grunn av eldre vannrør, usikkerhet knyttet til skjulte installasjoner, og manglende lokalisering av stoppekranen.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Varmtvannsbereder (VVB) med kapasitet på 120 liter, produsert i 2010, er plassert i et benkeskap på kjøkkenet. Berederen har automatisk lekkasjesikring.

Merknader: Tilstandsvurdering:

Plassering:

Berederen er plassert uten understøtting av benkeskapet. Manglende understøtting kan føre til deformasjon eller skade på skapet over tid, særlig når berederen er full av vann.

Alder:

Berederen nærmer seg eller har overskredet sin forventede levetid på ca. 15–20 år, ifølge Byggforskseriens datablader. Dette kan øke risikoen for feil eller lekkasjer.

Vurdering:

Berederen fungerer per i dag, men plasseringen uten understøtting og dens alder øker risikoen for skader på skapet og potensielle driftsproblemer.

Anbefalinger:

Understøtting:

Installer en solid understøtting under skapet for å avlaste vekten av berederen og forhindre deformasjon eller skade på skapstrukturen.

Overvåking:

TG2 settes på grunn av manglende understøtting av skapet og berederens alder.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen har naturlig ventilasjon med luftutskifting gjennom oppdriftskanaler på badet. Det er tilluftsventiler i ytterveggene på soverommene og stuen, som sikrer tilførsel av frisk luft. Systemet fungerer tilfredsstillende under riktige værforhold, men krever jevnlig vedlikehold av ventiler og kanaler for å opprettholde god funksjon.

Merknader: TG2 vurderes fordi badet kun har oppdriftsventilasjon, noe som kan være mindre effektivt enn mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

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 er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, se under.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskapet er plassert i den felles trappeoppgangen. Det elektriske anlegget ble rehabilitert i 2001.

Det er registrert et strømuttak på veggen i kjøkkenrommet hvor dekslet mangler. Åpningen er midlertidig dekket til med tape.

Manglende deksel på strømuttaket utgjør en sikkerhetsrisiko. Åpningen kan føre til eksponerte elektriske komponenter og øker risikoen for elektrisk støt eller kortslutning.

Undertegnede takstmann har ikke fag- eller spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Generelt anbefales det at en autorisert elektroinstallatør eller kontrollør gjennomfører en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, opplysninger fra eier, eventuell tilhørende dokumentasjon, samt bruk av en standard sjekkliste. Det må bemerkes at denne sjekklisten innebærer mer begrensede undersøkelser sammenlignet med en godkjent elkontroll.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere, med minimum én røykvarsler i hver etasje.

Boligen skal også være utstyrt med slukkeutstyr, som husbrannslange eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må ha en kapasitet på minst 6 kg, med en effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat.

Dersom det benyttes brannslange, skal 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 ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens bygge mappe. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG2 settes på grunn av registrerte fuktskader på skapene, misfargede fuger og slitasje på servanten.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 settes på grunn av avskalling av fliser, misfargede fuger, kalkavleiringer og lavt fall til sluk.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes på grunn av membranens alder, som nærmer seg eller overskrider forventet levetid.

3.1 Andre rom

TG2 settes på grunn av bom under flisene i entre, sprekker i parketten og generell bruksslitasje.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 er gitt fordi entrédøren er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes på grunn av eldre vannrør, usikkerhet knyttet til skjulte installasjoner, og manglende lokalisering av stoppekranen.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 settes på grunn av manglende understøtting av skapet og berederens alder.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes fordi badet kun har oppdriftsventilasjon, noe som kan være mindre effektivt enn mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Takstmannens vurdering ved TG3: