

Sigurd Hoels vei 5
0655 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:**Antall TG**

| | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 5 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 4 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |

Utført av:

Takstmann

Matias Utne

Dato: 14/11/2024

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 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:129, Bnr: 100 |
| Hjemmelshaver: | Kristoffer Berg Kahrs og Jie Zhang |
| Seksjonsnummer: | 19 |
| Festenummer: | |
| Andelsnummer: | |
| Byggeår: | 2018 |
| Tomt: | 4006 m ² |
| Kommune: | 301 Oslo |

BEFARINGEN:

| | |
|---------------------|---------------------------|
| Oppdragsgiver: | Fredrik Markeland (Aktiv) |
| Befaringsdato: | 18.102024 |
| Fuktmåler benyttet: | MMS2 Protmeter |
| Vann: | Tilkoblet offentlig |
| Avløp: | Tilkoblet offentlig nett |
| Adkomst: | Adkomst fra offentlig vei |

OM TOMTEN:

Tomt:

Pent opparbeidet fellesareal med hellebelagte internveier, gressplen, beplantning, sittegrupper og lekeplass.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte

Antatt fundamentert på drenert og stabil grunn. Kjeller i betongkonstruksjon inneholdende fellesarealer og boder. Oppført i bærende betongkonstruksjoner. Teglforblendet. Vinduer med isolerglass i trerammer. Kombinasjon av topphengsling og fastkarmsvinduer. Produksjonsår 2017. Flatt tak. Sveiset banebelegg. (Takpapp, sveisemembran).

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen har en standard med parkett, malte flater og fliser. Bygningen er fra 2018 og skal derfor svare til de krav som gjaldt da byggesøknad ble innvilget. Leiligheten fremstår som velholdt, moderne og pen. Se forøvrig mer utfyllende punkter om tilstand lenger bak i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

Radiatorer tilkoblet fjernvarmeanlegg. Varme i baderomsgulvet og på wc. Sameiet har tegnet avtale med Techem for avregning av fjernvarme, kaldt- og varmtvann.

Parkering

Seksjon 254 utgjør Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Garasjesameie med 162 parkeringsplasser. Garasjesameiet har egne vedtekter og ansvaret for driften ligger hos styret i boligsameiet. Garasjeplassen (nr. 160) tilhørende denne seksjonen.

Romhøyder:

- Stue/kjøkken: 2,527 m
- Gang: 2,206 m
- Bad: 2,203 m
- Bod: 2,211 m
- Toalettrom: 2,200 m

Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6623428

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no
Ferdigattest – Sigurd Hoels vei 1
Megleropplysninger
Tegninger

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

Gulv: Fliser på bad og toalett. 3-stavs parkett i resterende rom. Varme i baderomsgulvet og på wc.

Vegger: Fliser på badet og på toalettet. Malte glatte flater forøvrig.

Himling: Malte flater. Kombinasjon av betonghimling, gipshimling og lydplater. Downlights på badet, toalettet og i gangen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 219,00,-

Herav:

Akonto energi bolig 2 203,00

Vedlikeholdsfond 380,00

Felleskost bolig 3 427,00

Bredbånd 209,00

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 | 77 | | | 22 | 73 | 4 |
| Kjeller | | 5 | | | | 5 |
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | 77 | 5 | | 22 | 73 | 9 |
| 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:

1.etasje: Stue, kjøkken, gang, bad, wc, 3 soverom, og bod.

BRA-e:

Kjeller: Bod ca 5,5 m².

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruken av rommene på befaringstidspunktet definerer hva som er primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom), selv om rommene 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 eller komplekse bygningskonstruksjoner som karnapper, buer, vinkler som ikke er rette, eller åpne rom over flere etasjer.

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

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Rapporten omfatter kun leiligheten og det som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette inkluderer alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten dekker derfor ikke bygningens fellesdeler, som tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger, terrasser og vinduer vurderes kun dersom takstmannen anser dem som relevante for leiligheten.

Rapporten er utført med de begrensninger som følger av at boligen kan være møblert under befaringen. Møbler og annen innredning blir normalt ikke flyttet på, og skader eller mangler som kan være skjult bak disse kan derfor ikke oppdages. Servitutter og heftelser knyttet til eiendommen er ikke vurdert med mindre det er spesifisert i rapporten. Boligen eller bygningen kan ha mangler og skader som rapporten ikke omtaler, på grunn av presisjonsnivået i en ordinær tilstandsrapport. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og Bygningsloven. Der det er gjort antagelser i rapporten, skyldes dette at forholdet ikke lot seg faktasjekke.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Kristoffer Berg Kahrs
Jie Zhang
Matias Utne

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

14/11/2024

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 ikke ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet er en prefabrikkert baderomskabin, med flislagte vegger og stålplater i himlingen.

Badet er innredet med servant med skuffeseksjon under, vegghengt toalett, og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Det er på befaringdagen registrert misfarging og svertesopp i mørtelfugene, samt misfarging og punktvis løse silikonfuger i overgangen mellom vegg og gulv. Det er også observert en flis med krakelering i dusjsonen, noe som kan tyde på materialtretthet eller tidligere skade.

Boligeier har i etterkant av befaringen sendt inn bilder som dokumenterer at fugene har blitt rengjort.

TG2 er vurdert da det er registrert punktvis løsnet silikonfuge i overgangen mellom vegg og gulv. I tillegg er det registrert en flis med krakelering i dusjsonen.

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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt baderomskabin med flislagt gulv med nedsenket dusjhjørne og gulvvarme.

Fall på gulvet ble kontrollert med laser, og det registreres tilfredsstillende fall mot sluk. Overflatene for øvrig ble visuelt undersøkt, og det ble foretatt en enkel funksjonstest av overflatene.

Merknader: Det er på befaringdagen registrert misfarging av både mørtelfuger og silikonfuger i dusjsonen. Videre er det observert punktvis løsnet silikonfuge.

Boligeier har i etterkant av befaringen sendt inn bilder som dokumenterer at fugene har blitt rengjort.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte ut løs silikonfuge for å opprettholde våtrommets fuktbeskyttelse.

TG2 er vurdert da det observert punktvis løs silikonfug i dusjsonen.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

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.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk av plast.

Utførelse og type membran er ukjent for takstmann. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Det er viktig å merke seg at membranen er en bygningsdel som har naturlig slitasje over tid, med en forventet levetid. Hulltaking i tilstøtende vegg for våtsone er ikke foretatt, da badet er en prefabrikkert kabin. Tilstanden til membranen vurderes basert på alder og forventet gjenstående levetid.

Merknader: Levetiden for membran er ifølge Byggforskseriedatablad 700.320 ca. 20 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Innredning kjøkken:

Kjøkkenet er innredet med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ett-greps svingbart blandebatteri. Benkebelysning er montert under overskap, og ventilator er plassert over kokesonen. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonskoketopp, stekeovn, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt og lekkasjestopper i benkeskapet under oppvaskkummen.

Merknader: Det er registrert mindre sår og hakk på innredningen, samt oppsvulmet materiale på undersiden av skuffefrontene under vasken.

TG2 er vurdret da det er registrert oppsvulmet materiale på undersiden av skuffefrontene under vasken.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Overflater:

Gulv: Fliser på toalettrom, trestavs parkett i øvrige rom.

Vegger: Fliser på bad og toalettrom, malte slette flater i øvrige rom.

Himling: Stålpater med downlights på bad og toalettrom, slett malt himling i gang med downlights, malte, slette betongelementer i øvrige rom.

Dører: Slette hvite dører.

Det er registrert noe slitasje på overflatene. Det må forventes mindre hull i vegger etter bilder, hyller og lignende, samt misfarging eller skjolder der møblement har vært plassert. På gulvene er det vanlig med slitasje, riper og misfarging på områder der møbler har stått. Slike mindre avvik er vanlige i fraflyttede boliger og anses som normalt.

Merknader: Gulv: Riper og hakk er registrert i gulvet, særlig rundt kjøkkenbordet. Slitasjen vurderes som normal bruksslitasje.

Vegger: Det er registrert sprekker i plateskjøten over døren til soverom/kontor, samt slitasje på veggen over kjøkkenbenken.

Himling: Sprekker er registrert i overgangen mellom vegg og himling på kjøkkenet og i gangen.

Innerdører: Slitasje og krakelering i lakken er registrert på døren til soverom/kontor.

TG2 vurderes basert på den observerte slitasjen på overflatene.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer har isolerglass i treframmer. Kombinasjon av topphengsling og fastkarmsvinduer. Produksjonsår 2017.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

To doble balkongdør fra 2017 med glassfelt.

Brann (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør med kikkehull.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Merknader: Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Markterrasse med plattning i tre. Skjermvegger på kortsidene. Terrassen er på ca. 22 kvm.

Fransk balkong i stuen. Innadslående dobbeldør.

Balkongen er sydvestvendt. Terrassen er nordøstvendt.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Stoppekranen er lokalisert i fordelerskapet i boden, og den er funksjonstestet og fungerer som den skal. På både bad og toalettrom er det montert vegghegte toaletter med synlig lekkasjesikring fra sisternen under toalettskålen. På toalettrommet er det i tillegg installert en automatisk lekkasjestopper til toalettet. Ingen synlige svekkelser eller lukt ble avdekket fra vann- og avløpsrør, og disse vurderes som å være i normalt god stand.

Det er verdt å merke seg at kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Skjulte rør i vegger er ikke undersøkt, og eventuelle feil på disse vil ikke komme frem i rapporten.

Boligen har plastrør med rør-i-rør-system for vannforsyning, som har en anbefalt brukstid på 50 år. Sluk og avløpsrør er også av plast, med en forventet levetid på 50 år.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2018

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon.

Avtrekk gjennom avtrekksventiler på bad og toalett. Tilluft på soverommene og i stuen.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2018

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 varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap på soverom med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 11 kurser. Lastbryter på 63 A.

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

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, informasjon gitt av eier, eventuell dokumentasjon, samt en standard sjekklister. Disse undersøkelsene er begrenset sammenlignet med en godkjent elkontroll.

****Branntekniske forhold:****

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

- Det skal også være tilgjengelig slokkeutstyr, som enten husbrannslange eller brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg. Slokkeapparatet skal ha en effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparater.

- Hvis en brannslange benyttes, skal den være tilkoblet fast vannforsyning, og det anbefales å bruke en kuleventil (type kran).

Det gis ingen tilstandsgrad (TG) 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:

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 beferingen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens byggesak. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befering før et eventuelt kjøp.

Det er fremlagt originale tegninger for boligen som viser den opprinnelig godkjente planløsningen. Det er imidlertid avvik mellom de godkjente tegningene og dagens faktiske planløsning, ettersom det er etablert et ekstra soverom/kontor som ikke er angitt på de originale tegningene.

Ferdigattest – Sigurd Hoels vei 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 5 boligbygninger på felt A i Tiedemannsbyen på Ensjø, mottatt 10.10.2020.

Egenerklæringsskjemaet ble levert i etterkant av beferingen..

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

TG2 er vurdert da det er registrert punktvis løsnet silikonfuge i overgangen mellom vegg og gulv. I tillegg er det registrert en flis med krakelering i dusjsonen.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 er vurdert da et er punktvis løs silikonfug i dusjsonen.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 er vurdert da det er registrert oppsvulmet materiale på undersiden av skuffefrontene under vasken.

3.1 Andre rom

TG2 vurderes basert på den observerte slitasjen på overflatene.

Takstmannens vurdering ved TG3: