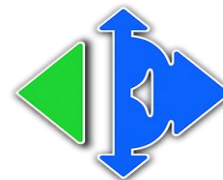


Salg

Kristian Bakkens veg 27C
2316 Hamar



Energimerke

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 12/06/2025

Bukkholtvegen 60

Stange 2335

91829037

arild@hobergtakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det 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:1, Bnr: 4225

Hjemmelshaver: Ole Jørgen Engen

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer: 27419

Byggeår: 1971

Tomt: 26172m²

Kommune: Hamar

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Ole Jørgen Engen

Befaringsdato: 06.06.2025

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS3

Vann: Offentlig

Avløp: Offentlig

Adkomst: Offentlig

OM TOMTEN:

Felles tomteområde med plen, beplantning og asfalterte adkomstveier.
Parkeringsplasser med noen el. billadere.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygg oppført i 1971. Fundamentert på ukjent byggegrunn.
Det antas at grunnmur, kjeller gulv og bærende konstruksjoner og etasjeskille i hovedsak er av betong.
Isolerte yttervegger kledd med fasadeplater. flatt tak (ikke besikttet). Vinduer og terrassedør med malte tre karmer og to-lags isolerglass.
Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Det ble ikke opplyst om det er foretatt radonmåling.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

I kjelleren er det felles bod til bl.a. sykkelparkering m.m.

Boligselskap: 4740 Nordenga Borettslag

Organisasjonsnr: 850.120.382

Andelseier: Ole Jørgen Engen

Leieobjektnr: 27419

Adresse: Kristian Bakkens Veg 27 C, 2316 HAMAR

Andelsnummer: 27419

Borettsinnskudd: kr 11.000,-

Hjemmeside: Ingen

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 90872955.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Garasje med venteliste: Borettslaget har 92 garasjer for utleie. Ta kontakt med styreleder dersom du ønsker garasje. Garasjeleie og administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. • Parkering: 20 parkeringsplasser m/motorvarmer (venteliste). Parkeringsleie og administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.
- Nøkkelbestilling: Styreleder i borettslaget.
- Energiavregning: Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem, sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd a kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig.
- Ved salg av boligen må eierskifte meldes til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider: <http://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte>
- For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no
- Vedlikehold/rehabilitering: For informasjon om pågående rehabilitering, må styreleder kontaktes.
- Borettslaget dekker ikke slukbytte for beboerne ved baderehabilitering.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende ble fremlagt:

- Byggetegninger.
- Ferdigattest.
- Egenerklæring.
- Kommuneplan 2018 - 2030. Arealdel bestemmelser og retningslinjer.

- Kommuneplan.
- Utskrift grunnbok.
- Utskrift borettslagsandeler
- Utskrift basert på matrikkeldata.
- Opplysninger om boligselskapet.
- Ekstraordinært årsmøte 2022.
- Protokoll til årsmøte 2025 for NORDENGA BORETTSLAG.
- Årsmøte 2025.
- Husordensregler for Nordenga Brl.
- Vedtekter.
- Opplysninger om eiendomsskatt registrert på eiendommen.
- Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024.
- Planopplysninger.
- Nabolagsprofil.
- Grunnkart.
- Reguleringsplankart.
- Fritekst.
- Formuesverdi for inntektsåret 2023.
- Oversiktskart for eiendom 3403 - 1/4225//.
- Vann og avløp med informasjon om vannmåler.

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

Vegger med malt strie, malt tapet og keramiske fliser.
Tak med malte slette flater.
Gulv med parkett, belegg og keramiske fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende ble det opplyst om:
- 2021: Malt alle vegger utenom kjøkken.
Ny innredning bad og dusjgarnityr.
Ny radiatormåler.
- 2022: Rørfornyning.
- 2023: Rengjøring av ventilasjonskanaler.

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.407,- pr. md.
Herav:
A konto oppvarming 869,- Felleskostnader
6.538,-

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 m²	S-Rom m²
1-etasje	96				96	
Terrasse				11		

SUM BYGNING	96			11	96	
SUM BRA	96					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Bod i kjeller		8				8
SUM BYGNING		8				8
SUM BRA	8					

BRA-i:

Gang, 3 soverom, stue, kjøkken, toalettrom og bad/vaskerom.

BRA-e:

Bod i kjeller.

MERKNADER OM AREAL:

Areal målt med laser.

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

Skyet, 11 grader og oppholdsvær.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Ole Jørgen Engen

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:

Arild Hoberg

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

12/06/2025

Arild Hoberg

1. Våtrom**1.1 Bad/vaskerom****TG 3** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/vaskerom av eldre ukjent årgang.

Keramiske fliser på vegg, malt slett himling, baderomsinnredning med slette fronter. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri, speil med integrert lys. Dusj med glassdører, garnityr og 1-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Normal levetid for fliser og smøremembran på vegg før utskifting: 10 til 20år



TG 3 1.1.2 Overflate gulv

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 ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

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

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

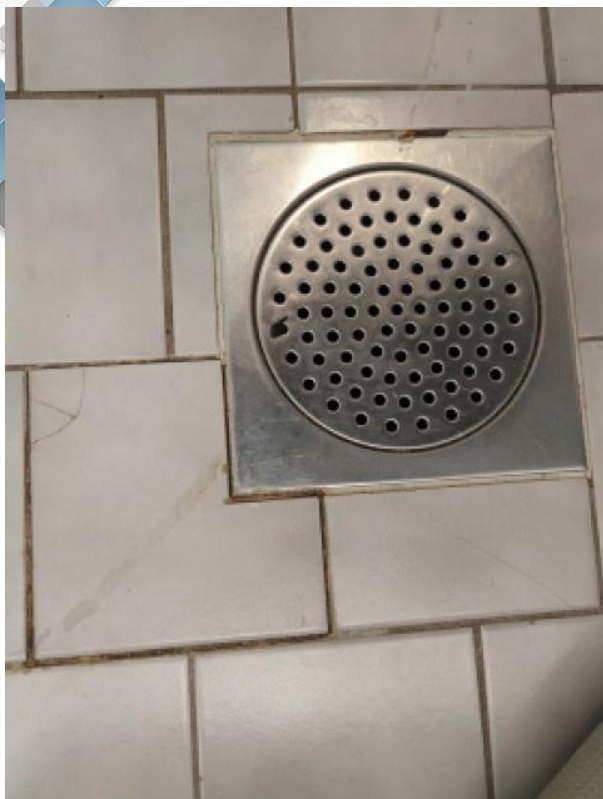
Keramiske fliser på gulv med varmekabler som er termostatstyrt.

Merknader: Det er ca. 1cm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved terskel.

Noe fall i sluksonen, ellers varierende og i vater/flatt.

Riss/sprekker i flis rundt sluk, samt manglende fugemasse.

Normal levetid for fliser og smøremembran på gulv før utskifting: 10 til 30år

**TG 3** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det er støpejernsluk på badet, som antas å være fra byggeåret 1971.

Merknader: Det ble boret hull i motstående vegg for dusj og fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, uten å registrere for høye fuktverdier.

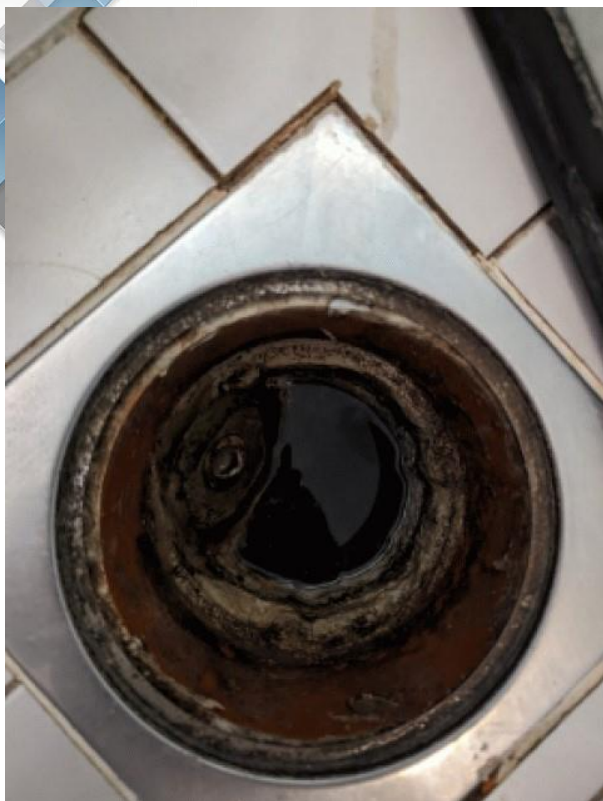
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det antas at bruk av membran er benyttet som fuktsikring under flis i denne konstruksjonen.

Dokumentasjon på membranarbeider ble ikke fremlagt.

Normal levetid for fliser og smøremembran på vegg før utskifting: 10 til 20år

Normal levetid for fliser og smøremembran på gulv før utskifting: 10 til 30år



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1971

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

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

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

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

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

Kjøkken er fra 1991 iflg. hjemmelshaver, med slette fronter. 2 oppvaskkummer, 1- greps blandebatteri, Komfyr med platetopp, oppvaskmaskin, kjøl og frysenskap. Laminat benkeplate, flis over kjøkkenbenk med lys under overskap. Mekanisk avtrekksvifte. Avløp i plast/pvc og vannrør i kobber.

Merknader: Kjøkken fremstår i normal stand. alder tatt i betraktning.



3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom fremstår i normal stand, med nymalte veggflater 2021.

Merknader: Ingen avvik ble registrert, utover generelt vedlikehold.

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.

Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass fra 1971, 1991 og 1993.

Inngangsdør i finert utførelse, klassifisert B30/40db.

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

For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Generelt vedlikehold innvendig.

Normal levetid for trevinduer før utskifting: 20 til 60år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse i 1-etasje med rekkverk. Impregnerte gulvsbord, tak over terrasse med markise.

Merknader: Ingen avvik ble registrert på befaringdagen.



6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Antas fra 1971

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting 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.

Avløpsrør i plast/pvc på kjøkken og bad/vaskerom. Vannrør i kobber. Sluk bad av støpejern.

Merknader: Det ble ikke registrert lekkasjer på befaringdagen.

Rørfornyng ble utført i 2022 iflg. hjemmelshaver. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon.

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

Normal levetid for avløpsrør av PVC før utskifting: 25 til 75 år

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Se under.

Bereederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Bereederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsberederen er plassert i skap over wc på toalettrom.

Merknader: Ingen lekkasje ble registrert på befaringdagen.
Normal levetid for Varmtvannsbereder før utskifting: 15-30 år.



TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1971

Det var sist inspisert i Ukjent

Det var rengjort i 2023

Anlegget ble sist fornyet i Ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leilighetene i boligblokken har sentralavtrekk og mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Ventiler over vinduer og etablert tilluft.

Merknader: Ventilasjonssrør ble rengjort i 2023 iflg. hjemmelshaver.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1971

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

El. anlegget antas fra byggeår 1971, med utskiftbare sikringer.

Sikringsskap med kursfortegnelse er plassert i felles gang.

Merknader: Det er montert ny måler i 2018 med samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på el. anlegget utover ny måler i 2018.

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

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

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger 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 bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Leiligheten har sentralt varmeanlegg, med vannbårne radiatorer. iflg. forrige rapport.

Takstmannens vurdering ved TG2:

4.1 Vinduer og ytterdører

Alder, over halvparten av forventet levetid for trevinduer er nådd.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Normal levetid for vannrør av kobber antas allerede nådd.

Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.

6.2 Varmtvannsbereder

Antar at berederen har nådd over halvparten av forventet levetid.

Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.

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

Antar at normal levetid er nådd.

Prisvurdering for rehabilitering av bad er medtatt i post 1.1.3

1.1.2 Bad/vaskerom Overflate gulv

Sprekk i fliser og manglende fugemasse.

Manglende fall til sluk.

Antar at normal levetid er nådd.

Dokumentasjon ble ikke fremlagt.

Prisvurdering ved rehabilitering er medtatt i post 1.1.3

1.1.3 Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Det antas at flis og membran er eldre enn 30år, og normal levetid er nådd.

Forventet brukstid for flis, membran gulv og vegg er nådd.

Anbefaler rehabilitering av badet for å kunne tåle dagens krav til våtrom og vannbelastning.

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