

Gunnar Schjelderups vei 19 B
0485 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
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 01/10/2024

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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:77, Bnr: 303
Hjemmelshaver:	Gro Hernes
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1977
Tomt:	m ²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Wang
Befaringsdato:	19.9.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Fellesarealer med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i mur samt trevirke. Etasjeskillere i trekonstruksjoner. Bygningen ble oppført i 1977 etter byggetidens byggeforskrifter. Grunnmur i murkonstruksjoner, antatt fundamentert til fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser. Yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående kledning. Vinduer med trerammer og isolerglass, hovedsakelig fra byggeårene, merket med produksjonsår 1976. Velux takvinduer på kontor og innredet rom på loft/messanin, ikke merket med produksjonsår. Innvendig solskjerming på takvinduer. Utvendig markise på stuevindu. Verandadør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1989. Brann- og lydklassifisert ytterdør med 6 glassfelter. Døren er merket med produksjonsår 1999. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Snøfangere er montert.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med tydelig bruksslitasje. Det bemerkes at enkelte elementer har passert sin normale forventede levetid, og vedlikehold eller utbedringer må påregnes i tiden som kommer. For øvrig henvises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner, og har varmekabler på bad og i entré. I tillegg er det peisovn i stue.

Parkering / Garasje

Det medfølger biloppstillingsplass i garasjesameie, og det er gjesteparkering på fellestomt. Ifølge selger skal det settes opp lader for el-bil. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Romhøyder:

Boligen har skråtak og mål er tatt tilfeldiges steder.

Romhøyder:

Stue: Målt ved stuevindue til 2,163 m på det laveste punktet. Ved mesaninen er høyeste punkt målt til 4,105 m.

Kjøkken: 2,186 m.

Soverom: 2,284 m.

Bad: 2,122 m.

Entré: Skråtak fra 2,527 m til 2,019 m ved garderoben.

Mesanin: 2,360 m.

DOKUMENTKONTROLL:

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

Overflater: (gulv, vegger og himling)

Gulv: Fliser på badet, malt parkett på soverommet, og enstavs eikeparkett ellers.

Vegger: Panel i entré/gang, mikrosement på én stuevegg, fliser på badet, og malte, slette flater.

Himling: Slett, malt himling på badet med downlights, og panel i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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
2.etasje	56			5	56	
Mesain/hems	16				16	
SUM BYGNING	72			5	72	
SUM BRA						

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:

2.etasje: Entré/gang, bad, stue/kjøkken og soverom.
 Mesain/hems: Kontor og innredet rom. På grunn av skråtak er det reelle bruksarealet større enn det faktisk målbare og oppgitte areal.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Bruken av rommene på befaringstidspunktet definerer hva som er primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom). Rommene kan imidlertid være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Det kan være komplisert eller umulig å måle arealet nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, og på grunn av skjelheter og utforminger i bygningskonstruksjoner som karnapper, buer, vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer osv.

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Utvendig fasade: Søyler er stedvis råteskadet ved balkong. Råteskader bør utbedres.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

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

01/10/2024

Matias Utnem

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

- 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:

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Innredning bad:

Vegghengt toalett, servantskap med skuffer og heldekkende servant, speilskap over servant med lys, dusjhjørne med glassdører, og opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Det er registrert hull etter tidligere montert utstyr. Det er også registrert løs silikonfuge samt riss og sprekker i mørtelfugene. Svertesopp er også observert.

Levetid for fliser er ihht Byggforskeriedatablad 700.320 20 år.

TG2 vurderes på grunn av registrert løs silikonfuge, sprekker og riss i mørtelfugene, samt svertesopp.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler.

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

Merknader: Det er registrert løs silikonfuge i overgangen mellom gulv og vegg. Det er også registrert svertesopp i fugene.

Lokalfallet i dusjsonen er mindre enn det som ideelt anbefales. Det ble målt på et tilfeldig sted. Fallet er mindre enn 1:50 over en avstand på 80 cm. Nivåforskjellen fra døråpningen (topp overflate gulv) til hovedsluk ble på et tilfeldig sted målt til ca. 18 mm. Dette vurderes som ikke tilfredsstillende med tanke på lekkasjesikkerhet. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp flis ved dørterskelen bør være 25 mm.

Levetid for fliser er ihht Byggforskeriedatablad 700.320 20 år.

TG2 vurderes på grunn av registrert løs silikonfuge, svertesopp og manglende tilfredsstillende fall mot sluk.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluket er av eldre plasttype, og alder og utførelse på membranen er ukjent. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membranen har en naturlig slitasje over tid med en begrenset forventet levetid. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg i våtsonen, da det ikke var tilstrekkelig tilkomst på grunn av kjøkkeninnredningen.

Hulltaking er en metode hvor det bores et inspeksjonshull på 73 mm fra et tilstøtende rom for å undersøke fukt eller skader. Det ble imidlertid gjennomført en fuktkontroll med fuktindikator, som ikke ga utslag for unormale fuktverdier. Generelt gir hulltaking en mer presis fuktanalyse. Det anbefales å montere et tett dusjkabinett for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Merknader: Levetid for membran er ihht Byggforskeriedatablad 700.320 20 år.

TG2 vurderes da membranen har passert over halvparten av sin levetid, samt ukjent utførelse på membran.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

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

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

Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran. Se under.

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Innredning kjøkken:

Kjøkkenet har over- og underskap med slette laminerte fronter, hvor to av dørene på overskapene har glass. Laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin og komfyr med platetopp, samt ventilasjonshette over platetoppen og en frittstående mikrobølgeovn og kjøleskap.

Det er fliser på veggen over benken.

Merknader: Det er registrert sprekker i fugene på kjøkkenet, løs silikonfuge, samt misfarging av fugene over platetoppen.

Det er generell bruksslitasje. Vanntrykket i kranen på vasken er litt svakt.

Skapdøren på kjøkkenøyen lukker seg ikke helt og henger noe, så denne må justeres.

Varmtvannsberederen (VVB) er plassert i hjørnet av kjøkkeninnredningen.

Flere kjøkkenskapdører må justeres.

TG2 vurderes basert på de observerte forholdene og en helhetsvurdering av kjøkkenet.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Overflater: (gulv, vegger og himling)

Gulv: Malt parkett på soverommet, og enstavs eikeparkett ellers.

Vegger: Panel i entré/gang, mikrosegment på én stuevegg og malte slette flater.

Himling: Panel.

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

Overflatene i boligen viser tegn på slitasje som overstiger det som er normalt. Generelt bærer overflatene preg av riper, hakk, skruehull, sprekker, avskallinger og avflassing. Mange vil også oppfatte overflatene som umoderne eller "utgått på dato", med behov for modernisering. Etter en viss tidsperiode er slitasje forventet, og det kan bli nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i nær fremtid

Gulv: Det registreres en del slitasje på gulvene. Ved terrassedøren er gulvet sprukket og buler opp. Det ble utført fuktmåling, men ingen unormale fuktverdier ble registrert. Gulvet på soverommet i hovedetasjen er malt og viser slitasje i malingen, samt bruk av varierende malingsstyper.

Vegger: Det er registrert heksesot, samt slitasje og misfarging etter bilder og tidligere monterte gjenstander.

Himling: Det er slitasje, registrert heksesot, samt støvkonservering pga kuldebro i sperrer og gjennomslag i spiker i panelen.

Slitasje er forventet over tid, og ved fremtidig oppussing eller oppgradering vil det være naturlig å utbedre disse avvikene. Dette gjelder alle overflater, inkludert veggflater, himlingsflater, gulvflater, og listverk/utføring. Leiligheten fungerer med disse avvikene, da de hovedsakelig er av estetisk karakter, men vil ha behov for utbedring ved oppussing.

Innvendig trapp:

Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.
Det mangler håndløper langs veggen.

TG2 er vurdert basert på en helhetlig vurdering av boligens overflater.

4. Vinduer og ytterdører

TG 3 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduene ble visuelt inspisert, og en enkel funksjonstest ble gjennomført.

Vinduene i stuen har 2-lags isolerglass, produsert i 1989.

Vinduene på soverommet i hovedetasjen er produsert i 2023.

Takvinduer på hems er fra 2023.

Merknader: Det er registrert at vindusglasset har løsnet fra karmen på vinduet som vender mot balkongen, og den utvendige omrammingen har løsnet. Belistningen på balkongdøren dekker ikke tilstrekkelig, noe som skaper fare for vanninntrengning.

TG3 vurderes fordi vinduet i stuen er ødelagt og bør repareres eller byttes innen kort tid. For øvrig har vinduene og balkongdøren fra produksjonsåret 1989 passert mer enn halvparten av forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Balkong med utgang fra stuen på ca 5 m².

Konstruksjonen er av tre.

Dekket består av trelemmer, og rekkverket er laget av treverk.

Merknader: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket har horisintale åpninger større enn 10 cm. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

TG2 vurderes fordi rekkverket ikke tilfredsstillers dagens krav.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

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

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det gjøres oppmerksom på at kun de synlige rørinstallasjonene er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegger er ikke videre undersøkt, og eventuelle feil på det skjulte anlegget vil derfor ikke fremkomme i rapporten. Stoppekranene er ikke lokalisert. Det er imidlertid funnet et vannfordelerskap over toalettet på badet, men det er ikke påvist lekkasjesikring fra fordelerskapet.

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

Det er montert et vegghengt toalett på badet uten synlig lekkasjesikring fra sisternen. Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller betydelig lukt fra vann- og avløpsrør, og på bakgrunn av dette vurderes rørene til å være i normalt god stand.

Merknader: Stoppekranene er ikke lokalisert. Det er heller ikke synlig lekkasjesikring fra den innebygde sisternen til toalettet.

TG2 vurderes på grunn av manglende lekkasjesikring av sisternen til toalettet og at stoppekranene ikke er lokalisert.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2003

Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Varmtvannsbereder på 120 l og 2kW er plassert i hjørnet på kjøkkenet, den er produsert i 2003.

Merknader: Varmtvannsberederen har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

TG2 vurderes da varmtvannsberederen har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Ventilasjonen er naturlig, med tilluft via ventiler og mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.

Merknader: Det er registrert dårlig vedlikehold av ventilator på kjøkkenet.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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.

El-anlegget:

Hovedsakelig synlig kabelføring inne i leiligheten. Sikringsskapet er lokalisert i gang/entré og har automatsikringer samt kursfortegnelse.

Undertegnede takstmann har ikke den nødvendige fag- eller spesialkompetansen til å utføre kontroll av elektriske anlegg og installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg, og det anbefales på generelt grunnlag at en autorisert elektroinstallatør eller kontrollør utfører en full 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 er viktig å merke seg 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.

Boliger skal også ha slokkeutstyr, som husbrannslange eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må ha en kapasitet på minst 6 kg, med en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis det benyttes brannslange, skal denne være tilkoblet fast vannforsyning, og det anbefales å bruke en kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke for det elektriske anlegget.

Merknader: Det er en spot på badet som ikke fungerer.

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.

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

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Det gjøres oppmerksom på at det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse/planløsning i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Det mangler håndløper langs veggen på trappen opp til mesaninen.

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

TG2 vurderes på grunn av registrert løs silikonfuge, sprekker og riss i mørtelfugene, samt svertesopp.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes på grunn av registrert løs silikonfuge, svertesopp og manglende tilfredsstillende fall mot sluk.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes da membranen har passert over halvparten av sin levetid, samt ukjent utførelse på membran.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes basert på de observerte forholdene og en helhetsvurdering av kjøkkenet.

3.1 Andre rom

TG2 er vurdert basert på en helhetlig vurdering av boligens overflater.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes fordi rekkverket ikke tilfredsstillende dagens krav.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes på grunn av manglende lekkasjesikring av sisternen til toalettet og at stoppekranene ikke er lokalisert.

6.2 Varmtvannsbereder

alder

Takstmannens vurdering ved TG3:**4.1 Vinduer og ytterdører**

TG3 vurderes fordi vinduet i stuen er ødelagt og bør repareres eller byttes innen kort tid. For øvrig har vinduene og balkongdøren fra produksjonsåret 1989 passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-