

Andelsleilighet (i blokk)

Alnagata 11

0192 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Jung Bui

Dato: 29/09/2025

Kråksåsveien 9

Våler 1592

+4745444601

jungtb187@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:233, Bnr: 15
Hjemmelshaver:	Torkill Andre Larsen Valåmo
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	76
Byggeår:	2006
Tomt:	3 066 m ²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Torkill Andre Larsen Valåmo
Befaringsdato:	10.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Felles tomt på ca. 3 066 m².

Opparbeidet med gårdsrom med asfalterte adkomstveier, steinbelagte arealer, gressplen, beplantning, trær og sittegruppe.

OM BYGGEMETODEN:

Boligbygget fra 1898, er en tidligere fabrikkbygning som er omgjort til boliger i 2006.

Boligen har behov for noen tiltak og utbedringer.

Ved nivå måling av gulvet med laser, ble det målt opp til ca. 13mm høydeforskjell inne i boligen. Takstmann anser som normalt.

Boligen har avvik/merknader som er beskrevet i rapporten, og angitte tiltak/utbedrings forslag gis iht. fra befaringsdagen.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligbygg fra 1898, er en tidligere fabrikkbygning som er omgjort til boliger i 2006.

Boligen har en særpreget moderne stil, ny innsatte 3 lags vinduer i 2021.

Boligen har merknader som takstmann anser som normal bruksslitasje.

Ved nivå måling av gulvet med laser, ble det målt opp til ca. 13mm høydeforskjell inne i boligen. Takstmann anser som normalt.

Boligen har avvik/merknader som er beskrevet i rapporten, og angitte tiltak/utbedrings forslag gis iht. fra befaringsdagen.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker.

ANNET:

Oppvarming:

- Elektrisk oppvarming.

Parkering:

- Medfølger ingen parkeringsplass til boligen.

- Gateparkering/parkering etter gjeldende bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:

- ProCloud.

- Egenerklæringsskjema.

- Tidligere salgsprospekt, tilsendt elektronisk av hjemmelshaver.

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

Tak:

- Malt plater.

Vegger:

- Malte plater, fliser på bad/wc, aluminiumplate over kjøkkenbenk.

Gulv.

- Parkett og fliser på bad/wc

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifterapport før salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2025.

- Spraylakkert kjøkken, ny front til oppvaskmaskin.

2022.

- Ny strømkurs til induksjonstopplate på kjøkken, ny integrert induksjons platetopp og komfyr, ny integrert ovn, påført fugemasse i dusj sone.

2021.

- Bytte av lås på ytterdør, montert oppvaskmaskin på kjøkken, ny speilfronter på garderobeskap i gang/entre, akryl- og malerarbeider, ny termostat til varmekabler i stue/kjøkken, ny dimmer, nye stikkontakter og montering av lysekrone i stue.

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader.

Vedlikeholdsfond.

Bredbånd.

Kabel-tv.

Kapitalkost. lån 2 HANBA1.

5624,- pr.mnd

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 arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2.Etasje.	24m ²	3m ²			24m ²	
SUM BYGNING	24m ²	3m ²			24m ²	
SUM BRA	27m ²					

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:

- Bad/wc, stue/kjøkken og gang/entre.

BRA-e:

- Bod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Boligen ble målt til ca. 23.56m², avrundes til 24m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet. Det er en hems over baderom, den ble målt til ca. 7.15m² gulvareal, avrundes 7m². Med tak høyde ca. 940mm/600mm.

Boden ble målt til ca. 3,144m², avrundes til 3m². Merket med nr. 217.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand påbefaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Torkill Andre Larsen Valåmo

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

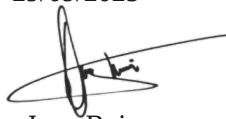
Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.

Med over 20 års erfaring innen nybygg, restaurering og tilstandsanalyse av boliger.

29/09/2025



Jung Bui

1. Våtrom

1.1 1

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/wc innredet med:

- Enkel vask med et greps blandebatteri, underskap, speil med lys, frittstående wc, nedsenk dusjhjørne med svingbar dusjdør og spotter i taket.

Tak.

- Malte plater.

Vegger.

- Fliser.

Merknader:

Påvist:

- Sprekker, sopp/dannelse i silikon og fuger.
- Sprekker/riss i fuger.
- Skade på speil.
- Svelleskader på dørblad.
- Hakk/riss på dørkarm/lister.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Påstøpt gulv med varmekabler, med nedsenk dusjhjørne på ca. 9mm.

Fall fra døråpning til toppen av sluk er på ca. 22mm.

Merknader:

Påvist:

- Sprekk/slipp/sopp/muggdannelse i silikon.
- Sprekker/riss i fuger.
- Bom/hulrom under fliser.
- Skader på flis.
- Fall mot sluk, tilfredsstillende ikke dagens krav for våtrom, som er min. 25mm. Avvik er kompensert med nedsenk dusjhjørne med ca. 9mm samt lokal fall mot sluk i dusjsone.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006/2007

- 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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Antatt at det er tetsjikt under fliser.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.

Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det ble foretatt hulltaking på tilstøtende vegg samt fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, ikke påvist forhøyet fuktverdi på befaringsdagen.

Merknader:

- Ikke fremvist dokumentasjon på membran.
- Det er imidlertid ikke kjent for takstmannen hvilken membranløsning som er benyttet rundt rørgjennomføringer, eller om utførelsen er tilstrekkelig dokumentert.

Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon for å kunne verifisere oppbygning og fagmessig utførelse.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2006

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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.

Kjøkken spraylakkert i 2025, innredet med:

- Profilerte heltre fronter, heltre benkeplate, dobbel vask med et greps blande batteri, aluminiumsplate over kjøkkenbenk, lys over benkeplate, oppvaskmaskin med ny front, komfyr, koketopp, frys/kjøleskap og mekanisk avtrekksvifte.

Vannførende rør i plast, blandetbatteri ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen.

Merknader:

Påvist:

- Skader/hakk/riss/knirk på parkettgulv, takstmann anser som normal bruksslitasje.
- Manglende komfyrvakt.
- Hakk/ripe på benkeplate.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Stue:

- Malte takplater, malte plater på vegg, parkettgulv.

Gang/entre:

- Malte takplater, malte plater på vegg, parkettgulv, defigo og app for åpning av ytterdør, garderobeskap.

Merknader:

Påvist:

- Skader/hakk/riss på vegger og tak.
- Nivå forskjell på ca. 13mm, takstmann anser som normalt iht. alder på bygningen.
- Skader/hakk/riss på gulv, dører, lister/karmer.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 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.

Svingbar vinduer fra 2021, av trerammer med 3 lagsglass.
Ytterdør av merke Dorria, med glass med brann mostand 30B og 40dB.

Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.
Vinduer/dører har en levetid på mellom 20-30 år.

Merknader:

- Påvist spekk i vinduskarm utvendig.
 - Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen. Av den grunn er ikke alle vinduer kontrollert.
- Avvik kan derfor forekomme.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

- Bygningsdelen eksisterer ikke.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006

Hovedstoppekransen 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.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

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

Hovedsakelig vannførende rør og avløpsrør av plast.

Hovedstoppekransen ble lokalisert, tilgang i fordelingskapet, som er plassert i himlingen på badet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Merknader:

- Hovedstoppekransen ble lokalisert og forsøkt funksjonstestet på befaringsdagen, det var vanskelig å stenge/vri.
- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsberederen på ca. 120l, den er plassert inni i hemsen/over baderom.

Merknader:

- For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Uvisst alder/år.
Det var sist inspisert i 2023
Det var rengjort i 2023
Anlegget ble sist fornyet i 2006/2007
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig avtrekk via vinduer, dører.
Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken, og avtrekk på bad.

Merknader:

- TG1 gir kun ved balansert 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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2021

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1898

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Uvisst.

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.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automat sikringer, tilgang på veggen inni garderobeskapet i gangen.

Merknader:

- Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

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

Tilleggsopplysninger:

Boligbygget fra 1898, er en tidligere fabrikkbygning som er omgjort til boliger i 2006.

Boligen ligger i 2.etasje. Tilgang via felles trapp og heis. Samt en bod på ca. 3m² merkes med 217, tilgang via felles garasje/bod anlegg.

Det tilhører ingen parkeringsplass til boligen.

Boligen har forskjellige rom høyder, fra ca. 2105mm inne på badet og helt opp til ca. 3261mm i øvre rom.

- Trapp opp til hems mangler håndrekkverk, samt delvis manglende rekkverk på hems.

- Radon måling har ikke blitt utført av takstmann.

- For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler.

- Muntlig informasjon fra hjemmelshaver som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.

- Boligen/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaringsdagen.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter, og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker/bedrift.

- Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av leiligheten var møbler, innredning og lagrede gjenstander ikke ble flyttet på

- Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påregnes ytterligere kostnader til utbedringer.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 1 Overflate vegger og himling**

TG2 er satt iht. merknader.

Tiltak og utbedringer må påregnes i nær fremtid, merknadene har ingen hindringer/påvirkninger for funksjonelt bruk av badet.

1.1.2 1 Overflate gulv

TG2 er satt iht. merknader.

Merknader har ikke behov for strakstiltak, men må påregnes i nær fremtid.

Forklaring ved bom/hulrom under flis, årsak:

- Kombinasjon med mangelfull limdekning under flis.
- Partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet.
- Limet har blitt påført i forskjellige limtykkelser for å ta opp ujevnheter i underlaget.
- Størrelsen på hullrymdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper.

Begrepet bom/hullyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

1.1.3 1 Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 er satt iht. ikke fremvist dokumentasjon.

Forklaring av membran:

Levetid på membran er avhengig av flere ulike faktorer, så det finnes ingen standard fasit for hvor lenge membranen holder. Membranen på badet kan gjerne holde tett opptil 40 år dersom det er brukt gode produkter, og jobben er helt riktig utført.

Smøre membran har en levetid på ca. 15-20 år

2.1 1 1

TG2 er satt iht. merknader.

Takstmann anbefaler montering av komfyrvakt, fra fagpersonell.

3.1 Andre rom

TG2 er satt iht. merknader.

Merknader har ikke behov for strakstiltak/utbedringer.

6.3 Ventilasjon

Takstmannen anbefaler å gjennomføre jevnlig rens av filter.

Dette vil bidra til å forbedre luft og ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

Takstmannens vurdering ved TG3: