

Othilie Tonnings vei 4 B
0486 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utne

Dato: 02/09/2024

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:77, Bnr: 172
Hjemmelshaver:	Munazza Lone Ghulam Murtaza
Seksjonsnummer:	77
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1960
Tomt:	13 278 m ²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Fredrik Markeland (Aktiv)
Befaringsdato:	15.8.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomt
Store og flotte grøntarealer som er pent opparbeidet for beboerne med lekeplass og sittebenker.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk antas å være fundamentert på faste masser eller fjell. Grunnmuren er oppført i mur- eller betongkonstruksjoner. Yttervegger, bærende konstruksjoner og brannskillende vegger er også oppført i mur- eller betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er pusset og malt, samt belagt med utforede plater. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer overens med dagens bruk.

Tak:

Takkonstruksjonen er oppført i mur- eller betongkonstruksjoner. Taktekking antas å være utført med takpapp eller takplater. Takrenner og nedløpsrør er i stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av radiatorer tilknyttet sentralt fyringsanlegg og elektriske varmekabler i baderomsgulv.

Parkering

Sambo Boligsameie har parkeringsplasser og garasjer til utleie etter ansiennitetsprinsippet.

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 76487721

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 76487721
- Forkjøpsrett: Ingen
- Tomt: Eiet
- Parkeringsbestemmelser: Seksjonen disponerer ikke parkeringsplass. (Se vedtekter).

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

Meglerinfo levert fra megler.

Plantegninger levert fra megler.

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

Gulv: Fliser på bad og i gang, laminat i øvrige rom.

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater ellers.

Himling: Panel i gang og på badet med downlights, malte slette flater i øvrige rom. Stuen har en nedsenket himling langs veggene, med downlights.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ny benkeplate på kjøkkenet.

Nytt laminatgulv på kjøkkenet.

Hjemmelshaver opplyser at badet er ca. 3 år gammelt.

FELLESKOSTNADER:

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 4.810,- pr. md.

Bredbånd kr 200,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 5.010,- pr. md.

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
2.etasje	68			12	68	
Kjeller		8				8
SUM BYGNING	68	8		12	68	8
SUM BRA	76					

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: Stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

BRA-e:

2 boder i kjeller.

Bod 1: ca 3,4 m²

Bod 2: ca 5 m²

MERKNADER OM AREAL:

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

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

Boligeier opplyser om at det tilhører 2 stk boder i kjelleren. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i:

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:

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

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

Boligen ble inspisert i dagslys, og rapporten baserer seg på boligens tilstand slik den fremsto på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Det var ingen hindringer på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ghulam Murtaza (hjemmelshaver)
Matias Utnem (takstmann)

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

02/09/2024

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:

Eieren informerer om at badet ble renoverert i 2020.

Vegger dekket med fliser. Panelplaeter i himlingen med dowlights.

Innredning bad:

Vegghengt toalett.

Dusjhjørne med sammenleggbare dører.

Avtrekk på bryter.

Heldekkende servant på servantskap med to skuffer.

Skap over servant med speil.

Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Det har blitt observert riss og sprekker i fugene, samt misfarging av disse.

Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Døren til badet har fuktskader i underkant av dørbladet, og døren går i karmen når den skal lukkes, noe som gjør den vanskelig å åpne og lukke. Badet er av en slik størrelse at hele badet må regnes som våtsone, og materialet i døren er ikke egnet for dette miljøet.

Det er sendt inn videodokumentasjon som viser at dørene ble justert etter inspeksjonsdagen. Dette er ikke kontrollert av takstmannen, men er dokumentert gjennom bilder og video.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Eieren informerer om at badet ble renoverert i 2020.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, målt punktvis med laser. Sprekk i en flis under vasken. Bom i enkelte gulvfliser. Bom under gulvflis er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil normalt sett ikke medføre en kortere levetid på selve badet. Det er registrert at silikonfugen har løsnet flere steder fra underlaget langs gulvet.

Det er manglende fugemasse rundt sluket, noe som kan føre til vanninntrenging under flisene.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Plastsluk med klemring av plast. Det er registrert membran under klemringen.

Det er fremlagt dokumentasjon på nytt sluk montert av JUULS RØRSERVICE AS i 2020.

Det er fremlagt dokumentasjon på ny membran montert av HOLMENKOLLEN ENTREPRENØR AS i 2020.

Merknader: 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 en naturlig slitasje over tid, med en begrenset forventet levetid. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen, da det er murkonstruksjon. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det bores et inspeksjonshull på 73 mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt eller skader. Det er imidlertid gjennomført en fuktkontroll med fuktindikator, som ikke ga utslag for unormale fuktverdier.

2. Kjøkken

TG 3 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

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

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Innredning kjøkken:

Kjøkkeninnredning av eldre stil med hvite, glatte fronter. Benkeplate av laminat og fliser på vegg over benk.. Det er en frittstående komfyr og kjøleskap. En ventilasjonshette er montert over komfyren, koblet til en luftekanal. Kjøkkenet har også en dobbel stålvaske med et enkelthåndsblandebatteri.

Merknader: Kjøkkenet er av eldre dato, og det er registrert betydelig slitasje på skrog og dører, inkludert sår, hakk og svelling av materialet. Hyllekantene viser tydelige tegn til vannskade eller mekanisk slitasje, med eksponert treverk som ser ut til å være oppsvulmet og delvis nedbrutt. Rundt hengslene på skapdørene er det betydelige skader.

Kjøkkenviften viser tegn på langvarig bruk med minimal vedlikehold. Fettfiltrene ser ut til å være tilstoppet og trenger en grundig rengjøring eller utskifting. Rust og misfarging indikerer at materialet begynner å brytes ned, noe som kan påvirke viftens funksjonalitet og levetid. Mangelfull filtrering og avtrekk kan også føre til dårlig innelima og opphopning av fett i andre deler av kjøkkenet.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Gulv: Laminat i øvrige rom.

Vegger: Malte slette flater.

Himling: Panel i gang med downlights, malte slette flater i øvrige rom. Stuen har en nedsenket himling langs veggene, med downlights.

Merknader: Gulv:

Det registreres knirk i gulvet på soverommet ved stuen.
Det er registrert slitasje på listene.
Det spraker i laminatet i stuen.
Flisene i gangen mangler fug eller feielist mot døren til soverommet.

Vegger:

Det er observert noe slitasje på overflatene som skyldes aldring. For øvrig har boligen stort sett normal slitasje fra bruk. Det bør bemerkes at det vanligvis finnes diverse små hull i overflatene etter bilder, hyller osv., samt noe misfarging og flekker der bilder, hyller eller møbler har stått.

Himling:

Normal bruksslitasje.

Dører:

Etter en enkel funksjonstest ble det registrert avvik på samtlige innerdører i leiligheten. Dørene subber og går i karmen, med tydelige tegn på slitasje der dørene treffer karmen. Dørene må justeres. Det er sendt inn videodokumentasjon som viser at dørene ble justert etter inspeksjonsdagen. Dette er ikke kontrollert av takstmannen, men er dokumentert gjennom bilder og video.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1984. Vinduene ble visuelt undersøkt, og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Inngangsdør av tre, brann- og lydklassifisert B30, 35dB.

Merknader: Vinduene fremstår med bruksslitasje og tydelige tegn på alder. Vinduene på soverommene er vanskelige å lukke, da de går i karmen. Det er registrert avflasket maling og sprekker i treverket, noe som indikerer at beskyttelsen mot vær og vind er svekket. Dette har sannsynligvis ført til at fukt har trengt inn i treverket, noe som kan føre til råteskader over tid. Forringelsen av fugene kan også føre til redusert isolasjonsevne og potensielle lekkasjer. Vinduer og terrassedør i stuen er koblede, med ukjent alder, og det er registrert slitasje på disse.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkong med utgang fra stuen på ca 12m².
Balkongen er oppført i stål- og betongkonstruksjoner. Balkongdekket er belagt med tretremmer.

Merknader: Rekkverket på terrassen er målt til 99 cm, noe som ikke oppfyller dagens krav.

Referanse: Byggeteknisk forskrift (TEK17)

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
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.

Vannrør til badet er lagt opp som et rør-i-rør-system med lekkasjeskap og stoppekraner.
Vannrørene på kjøkkenet er en kombinasjon av eldre kobberrør og plastrør.
Avløpsrørene på kjøkkenet er av plast og eldre støpejern.

Det gjøres oppmerksom på at kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg, er ikke videre undersøkt. Eventuelle feil på det skjulte anlegget vil derfor ikke komme frem i rapporten.

Stoppekranene er lokalisert i fordelerskapet på badet over toalettet og fungerer som de skal.

Det er benyttet plastrør med rør-i-rør til vannforsyningsrør, med en anbefalt brukstid på 50 år. Boligen har sluk og avløpsrør i plast, hvor forventet levetid også er 50 år. Det er ikke kjent for takstmannen når anlegget i leiligheten ble installert, men det antas at det ble gjort i forbindelse med renoveringen av badet i 2020.

Det er montert vegghengt toalett på badet uten synlig lekkasjesikring fra sisternen.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann- og avløpsrør, og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Merknader:

TG2 vurderes da det ikke er synlig lekkasjesikring fra sisternen, og det mangler dokumentasjon på denne. Avløpsrørene på kjøkkenet er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon med tilluft og utlufting via vinduer og balkong. Veggventiler er installert i oppholdsrom. På badet er det en avtrekksventil i vegg. Kjøkkenet har avtrekk med vifte som er montert til avtrekkskanal.

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 mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2014

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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgangen og inneholder automatsikringer med 5 kurser. Hovedsikringen er på 2/32 ampere. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt, da dette krever spesialkompetanse.

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. På generelt grunnlag anbefales det at en registrert/autorisert elektroinstallatør eller kontrollør foretar en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier, eventuell fremvist dokumentasjon, samt en standard sjekklister (som innebærer begrensede undersøkelser sammenlignet med en godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal også ha slokkeutstyr som husbrannslange eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må ha en kapasitet på minst 6 kg (med en effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal denne være tilkoblet fast vannforsyning, og det anbefales å bruke en kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke 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.

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

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i den vedlagte dokumentasjonen til salgsoppgaven samt selgers egenerklæring. Egenerklæringen var ikke tilgjengelig på befaringsdagen, men ble levert inn i ettertid.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurderes da det er registrert riss og sprekker i mørtelfuger, samt at det er en dør i våtsonen.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes da det er registrert bom under flis, løs silikonfuge, sprekke flis, samt misfarging av fuger.

3.1 Andre rom

TG2 vurderes på bakgrunn av slitasje på overflater.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes da vinduene har passert mer enn halve sin forventede levetid. Det registreres slitasje og skader på vinduene.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes da rekkverkshøyde er for lav.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes da det ikke er synlig lekkasjesikring fra sisternen, og det mangler dokumentasjon på denne. Avløpsrørene på kjøkkenet er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Takstmannens vurdering ved TG3:

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG3 vurderes da kjøkkenet har slitasje som overstiger normal bruksslitasje.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-