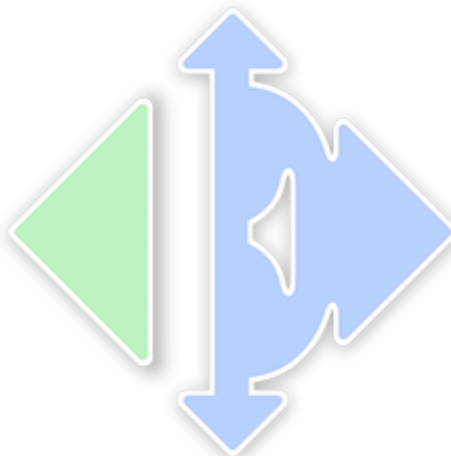


Leilighet i 1 etasje med tilleggsarealer
Niels juels Gate 13
0272 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Anders Arnøy

Dato: 13/03/2024

Tulipanvegen 51

Holter 2034

47649923

anders@aktakst.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.

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:211, Bnr: 175
Hjemmelshaver:	Anders Formo
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1892
Tomt:	1468 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Anders Formo
Befaringsdato:	12.03.24
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur av natursteinsmur, etasjeskillere av tre, støpt plate på mark, tak av trekonstruksjoner tekket med takplater. Yttervegger fra byggeår oppført i laftet trekonstruksjon.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming: Vannbåren varme i alle gulv bortsett fra i trapperom og på kjølerom.
Flere peiser/åpne ildsteder i boligen, det anbefales kontroll av autorisert personell av disse.
Elektrisk oppvarming/frittstående ovner.

Rommene i 1 etasje har takhøyde over 3 meter

Takhøyde på ca 2,3 meter i underetasje.

GARASJE:

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Eier opplyser at ved bygging av garasjeanlegg under bakken, må garasjen rives.

Fundamentert med støpte søyler ned på bakken. Mellom søyler er det lagt noe løst og enkelt fastmurt gråstein.

Yttervegger i reisverk og med stående malt panel utvendig. Yttertak i trekonstruksjon med sperrer og tekket med bølge eternit.
Malt vippeport i treverk.

TILSTAND:

Garasjen trenger omfattende oppgradering og vedlikehold utvendig.

Treverk står ned mot bakken og har råte.

Dårlig treverk og råte i treverk flere steder.

Råte og dårlig treverk i vippeporten.

Eternittplater på yttertak kan inneholder Asbest, bør kontrolleres nærmere.

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendt seksjonering. Ingen annen dokumentasjon fremlagt.

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

Trapperom: Panel på vegger og tak.

1 etg:

Gulv: Slipt betonggulv på bad, Gulvbelegg på kjølerom, tregulv i øvrige rom.

Tak: Slette malte flater:

Vegg: Fliser på bad/delvis malte flater høyt på vegger, Slette malte flater i øvrige rom.

Underetasje:

Tak: Slette malte himlinger.

Vegg: Fliser i bassengrom og bad, slette malte flater i øvrige rom.

Gulv: Slipte betonggulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

Opprinnelig oppført som to-mannsbolig med en leilighet i hver etasje samt kjeller og loft.

Bygningen er tilbygget og ombygget flere ganger gjennom årene. Siste store ombygning og oppgradering ble gjennomført av dagens eier fra 2007 og til 2009. 1. og 2. etasje ble innredet til to tilnærmet like leiligheter. I kjelleren ble det gravet og ob bygget ett innvendig svømmebasseng, samt to hybler. Liten hybel med mulighet for inngang fra gårdsplass og stor hybel med inngang via hovedtrappen og kjellergang.

Denne rapporten tar forøvrig seg kun av de innvendige arealene i Seksjon 2.

FELLESKOSTNADER:

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
2 etasje	5				5	
1 etasje	198			25	198	
Tilleggsareal i underetasje.	93				74	19
SUM BYGNING	296				277	19
SUM BRA	296					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		19				19
SUM BYGNING		19				
SUM BRA	19					

BRA-i:

1etg:

3 Stuer,3 bad, kjøkken, 3 soverom, Kjølerom, trappegang.

2 etg: Trappegang.

Underetasje, Bassengrom Teknisk rom til basseng, badstue, bad, vaskerom, bod, kontor, toalettrom

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Gå til side

Teknisk rom for ventilasjon i svømmebassenget er ikke tegnet inn på plantegningen. Dette rommet ligger under terrassen for stuen i 1. etasje.

Vaskerom i kjeller er godkjent som bod.

Verksted / kontor i kjeller er medtatt da det er innredet og brukes som kontor

Tilbygg i 1 etg stemmer ikke med dagens situasjon.

P rom: 1 etg: Alle rom

U-etg: Bassengrom,bad, toalettrom vaskerom, badstue,Kontor.

Srom:

U-etg: Teknisk rom for ventilasjon, Bod ved trapperom.

Arealet i boligen er til info vanskelig og måle grunnet mye innhakk, anbefales scanning av boligen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Toalettrom kjeller:

Flislagte vegger, slett malt himling, slipt betonggulv.

Vegghengt sisterner uten dokumentasjon eller lekkasjesikring.

Anbefales og lese tilstandsrapport datert 21.11.2023 som omhandler fellesarealer og utvendige forhold.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

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:

Vær oppmerksom på at det er noen manglende branndører mot fellesarealer. Det er kun fremlagt dokumentasjon på seksjonering. Les salgsoppgave og vedlegg til salgsoppgave nøye. Rapporten beskriver de innvendige delene av boligen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Anders Formo, Anders Arnøy

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:

Anders Arnøy

Fagskoleingeniør og tømremester

13/03/2024



Anders Arnøy

1. Våtrom

1.1 Bad ved hovedsoverom.

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Veggene har fliser. Vegger i dusjen mot soverom er i glass. Vegg over toalett har stående lafteplank. Taket er malt. Hovedbaderom er innredet med badekar, dusj, wc og servant. Frittstående kar i komposittmateriale. Hvit porselen i vegghengt toalett med skjult sisterne. Støpt servant på eik benkeplate. Elektrisk håndkletørker. Hjemmelshaver opplyser at sisterne kan fryse om vinteren.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

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

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.

Slipt Betonggulv. Det registreres en del sprekker i betonggulvet samt at det ikke blir målt tilfredsstillende falle på gulvet. Det registreres at det ligger noe vann i dusj sone etter dusjing.

TG 2 settes grunnet ikke tilfredsstillende fall, samt sprekker i overflaten.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuksøk ble ikke gjennomført grunnet at det er vanskelig og kunne fastslå hvor fukten er i konstruksjonen, Hullboring og fuktmåling var ikke mulig og gjennomføre grunnet yttervegger og glassvegger mot våtsoner. Det er ingen synlig membran i sluk.

TG 2 settes på bakgrunn av alder på membranen da membranen snart har passert sin forventede levetid.

Merknader: Membran har en forventet levetid på 20 år.

1.2 Bad 1

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Fliser på vegg, slett malt himling.

Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen i vegghengt toalett med skjult sistene. Støpt servant på eik benkeplate. Glassvegg til dusj ved benken.

Det registreres sprekk i servanten, det er vindu i våtsone.

TG 2 settes på bakgrunn av sprekk i servant samt vindu i våtsone.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Gulvet har slipt betong. Rommet har vannbåren gulvvarme Nedsenket gulv i dusjen med rennesluksluk.
Det er i målt 8 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulv ved terskel.

Det registreres skade i betongen ved sluket.

Tg 2 settes grunnet sprekker og skade i betonggulvet.

Merknader: Fall på øverste del av gulvet bør legges om.
Skade på betong bør. kontrolleres nærmere.

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007
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.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Det er rennesluk i dusjsone. Det er ikke konstatert membran i sluk.

Hullboring ble gjennomført fra soverom. Det ble ikke registrert forhøyede verdier ved fuktmåling i tre.

TG 2 vurderes da membranen har passert over halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Membran har en forventet levetid på 20 år

1.3 Bad 2

TG 1 1.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagte vegger, slett malt himling.
Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen i
Vegghengt toalett med skjult sisterne. Rød plast servant på eik
benkeplate. Hånkvarmer. Frittstående rødt plast badekar. Glassvegg til
dusj ved benken.

Merknader:**TG 2** 1.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulvet har slipt betong. Rommet har vannbåren gulvvarme
Nedsenket gulv i dusjen med rennesluksluk.
Det er i målt 28 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulv ved
terskel.

Det registreres sprekker i betonggulv.

TG 2 settes grunnet sprekker i betonggulv.

Merknader:**TG 2** 1.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre
destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er
en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Det er rennesluk i dusjsone, det er ikke konstatert membran i sluk.

TG 2 settes da membranen har passert mer en halvparten av sin forventede levetid

Merknader:**1.4 Bad underetasje.****TG 1** 1.4.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr. Se under.

Flislagte vegger, malte slette himlinger.
Hvit enkel servant.

Merknader:**TG 2** 1.4.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Pusset betonggulv.
Det blir målt tilfredsstillende fall til sluk. Det er noe sprekker i betonggulvet rundt sluk.

TG 2 settes grunnet sprekker i betonggulv.

Merknader:**TG 2** 1.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Hulltagning er ikke foretatt grunnet tilliggende konstruksjoner. Fuktsøk i dusjsone er ikke foretatt da dette ikke vil kunne konstatere hvor evt fukt befinner seg i konstruksjonen.

TG 2 settes da membranen har passert sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

1.5 Bassengrom**TG iu** 1.5.1 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.

Bassengrom og tekniske installasjoner krever spesiell kompetanse det anbefales derfor og undersøke bassenget nøye. Basseng var fylt med vann under besiktigelsen det er derfor vanskelig og gjøre en helhetsvurdering av bassenget.

Merknader:**TG iu** 1.5.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Bassengrom og tekniske installasjoner krever spesiell kompetanse det anbefales derfor videre undersøkelser. Basseng var fylt med vann under besiktigelsen det er derfor vanskelig og gjøre en helhetsvurdering av bassenget.

Merknader:

TG iu 1.5.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Bassengrom og tekniske installasjoner krever spesiell kompetanse det anbefales derfor og undersøke bassenget nøye. Basseng var fylt med vann under besiktigelsen det er derfor vanskelig og gjøre en helhetsvurdering av bassenget.

Merknader:

1.6 Vaskerom

TG 2 1.6.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Slette malte vegger, slett malt himling.

TG 2 settes da det bør etableres tettesjikt i rommet.

Merknader: Det er ingen sluk på vaskerom så dette bør ikke brukes som våtrom.

TG 2 1.6.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Slipt betonggulv, det er sprekker i betonggulvet.

TG 2 settes da det er sprekker i betonggulvet. Samt at det bør etableres tettesjikt i våtsoner.

Merknader: Vaskerom uten sluk bør ikke brukes som våtrom.

TG 3 1.6.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ingen sluk i rommet og heller ikke opplyst om at der er lagt membran. Rommet bør ikke brukes som våtrom. Det er idag et vaskerom og overflatene er ikke direkte berørt av fukt, ved en eventuell lekkasje vil bakenforliggende konstruksjoner bli berørt.

TG 3 settes da det ikke eksisterer sluk og tettesjikt i rommet.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

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.

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

Hvit laminat innredning med glatte fronter. Helte benkeplate. 1 stor porselens kum. Integrrert stekeovn, dampovn, komfyrtopp med 5 gassbluss, oppvaskmaskin. Avtrekksvifte. Spiseplass. Kjølerom i tilknytning til kjøkken. (hjemmelshaver opplyser at det kondenserer i kjølerom da det er varmt ute)
Det blir ikke registrert komfyrvakt, det blir ikke registrert lekkasjesikring. Det registreres sprekk i servant.

TG 2 settes da det mangler lekkasjesikring og komfyrvakt samt sprekk i servant.

Merknader: Noe slitasje på overflater må påregnes.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Det er generelt sprekker i betonggulv i kjeller. Det er noe sprekker i himling i teknisk rom ved basseng. Det er en vertikal sprekk i grunnmur over et vindu på kontor, vertikale riss indikerer svinnris.
Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

Toalettrom kjeller:

Flislagte vegger, slett malt himling, slipt betonggulv.

Vegghengt sistene uten dokumentasjon eller lekkasjesikring.

Merknader: Det blir målt enkelte skjevheter i gulvene, samt at eier opplyser at det kan høres trinnlyd fra 2 etg.

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.

Bygningen har noen eldre doble vinduer i malt treramme. Soverom 1, hovedsoverom og hovedbaderom i 1. etasje.

Øvrige vinduer er hovedsakelig isolerglass i malt treramme fra 2007 - 2010

Malte profilerte dører innvendig.

To-fløyet dør med smårutet farget glass til entre.

Brannør meket b 30 mot interngang ned til 1 etg.

Brannør merket b-30 mot fellesområder i kjeller.

Det mangle noen brannør mot fellesområder og dette bør etableres.

TG 2 settes på bakgrunn av alder og slitasje på eldre vinduer,samt noe manglende brannør mot fellesområder.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Terrasse med utgang fra stuen i 1. etasje.

Fundamentert med betong vegger og gulv. Ligger over teknisk rom for ventilasjon til svømmebassenget.

Fliser på gulvet. Overbygget med veranda i 2. etasje. På sidene er det smårutede vinduer. Tretrapp ned til hagen.

Det registreres noen knuste fliser på gulvet. Det registreres ikke tilfredstillende høyde på rekkverk.

TG 2 settes da det er noen knuste fliser, samt lav rekkverkshøyde.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

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

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.

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.

Det bemerkes at kun lett synlig røroplegg er kontrollert. Det er registrert vannskap på 2 bad i 1 etg.

Det blir opplyst av eier at det tar noe tid før det blir trykk i vannet.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.

Hovedstoppekran og vannmåler i teknisk rom i kjelleren.

Det er flere vegghengte toalett i boligen. Det er ingen lekkasjesikring på disse.

Det mangler lekkasjesikring i skap til vannbåren varme, det er også mange koblinger i skapet da eier opplyser at han styrer disse manuelt da termostater ikke fungerer.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rørarbeider.

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikringer, samt ikke fungerende termostater for vannbåren varme.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Det er to varmtvannstanker i boligen, en på 200 liter og 1 på 300 liter. Plassert i teknisk rom i kjeller. Det tekniske rommet er en del av fellesområdet.

Merknader:

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2007

Det var sist inspisert i 2023

Det var rengjort i 2023

Anlegget ble sist fornyet i 2023

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg, aggregat plassert i eget rom utvendig ved inngang til hybel/seksjon 4.

Det er eget ventilasjonsanlegg og avfukting for svømmebassenget. Er plassert i tilstøtende rom under terrassen.

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG iu 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 installert i 2007

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Undertegnede har ikke kompetanse til og vurdere det elektriske anlegget.

Sikringsskap plasser i teknisk rom i kjeller.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

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

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrader gis ikke til det elektriske anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

Leilighet i 1 etasje med tilleggsdeler i kjeller, for ankomst til tilleggsdeler må man igjennom fellesarealer for tilkomst fra innsiden av boligen.

Rommene kan ha manglende rømningsvei og ikke være godkjent for varig opphold.

Denne rapporten baserer seg på det innvendige i boligen, anbefaler og lese tilstandsrapport datert 0812.2023.

Anbefaler å lese vedlegg i salgsrapport nøye.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad ved hovedsoverom. Overflate gulv

Ikke tilfredsstillende fall, samt sprekker i overflaten.

1.1.3 Bad ved hovedsoverom. Membran, tettesjiktet og sluk

Alder på membran.

1.2.1 Bad 1 Overflate vegger og himling

Grunnet sprekk i servant samt vindu i våtsone.

1.2.2 Bad 1 Overflate gulv

Sprekker og skade i betonggulvet.

1.2.3 Bad 1 Membran, tettesjiktet og sluk

Alder på membran

1.3.2 Bad 2 Overflate gulv

Sprekker i betonggulv

1.3.3 Bad 2 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen har passert mer en halvparten av sin forventede levetid

1.4.2 Bad underetasje. Overflate gulv

Sprekker i betonggulv.

1.4.3 Bad underetasje. Membran, tettesjiktet og sluk

Alder på membran.

1.6.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

Manglende tettesjikt i våt sone.

1.6.2 Vaskerom Overflate gulv

Sprekker i betonggulv.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Manglende komfyrvakt og lekkasjesikring, sprekk i servant.

3.1 Andre rom

TG 2 settes grunnet sprekker i betonggulv, himling i teknisk rom for basseng, vertikal sprekk i grunnmur.

4.1 Vinduer og ytterdører

Slitasje på eldre vinduer, noe manglende branndører mot fellesområder.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Knuste fliser, lav rekkverkshøyde.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Manglende lekkasjesikring generelt i boligen, Ikke fungerende termostater til vannbåren gulvvarme.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.6.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Manglende tettesjikt.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-