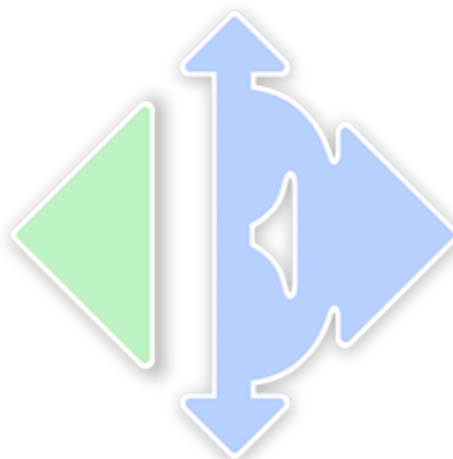




Leilighet, borettslag
Næringsrødveien 2
1785 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Jostein Mathisen

Dato: 13/11/2024

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-
sarpsborg.no


Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.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	<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:68, Bnr: 91
Hjemmelshaver:	Stein Arild Hagen Granli
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	7
Byggeår:	1964
Tomt:	Felles 9337 m ²
Kommune:	Halden (3101)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Stein Arild Hagen Granli
Befaringsdato:	30.10.2024
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med grus i gårds plass. Store plenarealer og varierende beplantning for øvrig.

OM BYGGEMETODEN:

Kjelleretasje som hovedsakelig ligger under terreng med støpt gulv og vegger av betong eller betongblokker. Etasjeskiller konstruert i tre. Yttervegger antatt oppført i isolert bindingsverk og kledd med tømmermannspanel utvendig. Vinduer med 2-lags isolerglass. Saltak konstruert i tre og tekket med betongtakstein. Kaldt loft med lagringsplass over 2.etasje. Leiligheten ligger i 1.etasje med adkomst fra felles inngang og trappegang.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår hovedsakelig som fornyet, med normal bruksslitasje og normalt vedlikeholdt innvendig. Enkelte eldre vinduer har slitasje og varierende funksjon.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabler på badet.
- Elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarsler demontert på befaring
- Brannslukningsapparat plassert i entre.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Eier
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av eier
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Boligopplysninger fra forretningsfører i BRL
Eiendomsverdi.no

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

ENTRÉ: malt platekledning, mdf-panel, laminat
BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
STUE/KJØKKEN: malt platekledning, mdf-panel, laminat

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om:

2017:

-Pusset opp overflater med fornying av gulv, vegger, tak og el-anlegg i entré, soverom og stue/kjøkken samt montert nye kjøkkeninnredning med tilhørende utstyr. Dokumentasjon fra Tømrerfirma Eriksson og Anderssen AS fremvist og dokumentasjon fra elektriker Knut Frode Wiig fremvist.

2019:

-Rehabilitering av bad samt vann og avløpsrør og tilhørende installasjoner. Utført i regi av BRL. Det er fremvist en beskrivelse av hva som er utført, men ingen dokumentasjon fra utførende håndverkere.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak.

FELLESKOSTNADER:

6568 kr. innnev. 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 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
Leilighet 1.etg	51			10	51	
2 boder i kjeller		12				12
SUM BYGNING	51	12		10	51	12
SUM BRA	63					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		18				18
SUM BYGNING		18				18
SUM BRA	18					

BRA-i:

1.ETASJE: entré, bad, soverom, stue/kjøkken.

BRA-e:

KJELLER: 2 boder.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,22-2,42 meter.

-Det er også fremvist bod på loft. Denne har ikke takhøyde nok til å være måleverdig og medregnes ikke i BRA-e

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

Opholdsvær på befaring. Normalt møblert bolig som opplyses å være ubebodd.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Stein-Arild Hagen Granli, Jostein Mathisen

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:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

13/11/2024



Jostein Mathisen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og slett hvitmalt himling på bad som opplyses å ha blitt rehabilitert i 2019.

- Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
- Himling fremstår i ok stand.
- Vindu og omramming i våtsone har ikke synlige fuktskader.
- Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

- Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
- Speil og belysning på overskap
- Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone
- Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje
- Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet. Sluk plassert i nedsenket dusjhjørne.

- Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
- Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel. Topp slukrist ligger 40mm lavere enn gulv ved dør og dette indikerer ok høydeforskjell.
- Vann renner til sluk ved spyling i dusjhjørne og gulv utenfor dusjhjørne har fallforhold tilnærmet 1:100. Krav om at bruks- og lekkasjevann skal ledes til sluk anses som ivaretatt.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Slukrenne med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk. Slukrist er plassert slik at det er litt vanskelig å ta opp vannlås.
- Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
- Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
- Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

- Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.
- Det er gitt ferdigattest for tiltaket som i utgangspunktet kan anses som dokumentasjon på fagmessig god utførelse, men det er ikke overlevert FDV-dokumentasjon og dette er en forutsetning for å få ferdigattest.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:

Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:

Trekker svakt ved test med papirark. Kullfilter/omluft.

-Innredning med profilerte fronter. Høye overskap med foring mot himling

-Laminat benkeplate. Kitchenboards på vegg over benk.

-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

-Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt installert

Kjøkkenen fra 2017 fremstår i funksjonelt stand og med normal bruksslitasje. Det anbefales å montere fuktsikring under benkeplate ved oppvaskmaskin.

Merknader:

-Ventilator med kullfilter skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri. Ventilator trekker svakt på befaring og filter bør skiftes. Avkast går ut i skap som ikke har rist eller ventil.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger opplyses å ha blitt fornyet i 2017 og fremstår i funksjonelt stand, med lite bruksslitasje. Det ble ikke målt større planavvik på gulver enn hva som kan forventes ut ifra alder og byggemåte for bygningen.

Merknader:

-Punktvis knirk i gulv.

-Noe synlig heng i himlinger.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2002. Vindu på kjøkken merket med årstall 2008 og vindu på bad 2019. Balkongdør virker å være noe eldre. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB.

Merknader:

-Vindu på soverom og balkongdør tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering.

-De eldste vinduene har noe sprekker og avflassing utvendig som reduserer motstandsdyktighet mot vann. Beslag har avflassing.

-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging.

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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

BALKONG 10m²:

Utgang fra stue til balkong som er overbygget av overliggende balkong. Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann. Konstruksjonen fremstår stabil.

Merknader:

- Rekkverk har ikke forskriftsmessig høyde etter på 1,0 meter. Rekkverket er forskriftsmessig etter eldre krav, men i en godkjent tilstandsrapport så skal rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Trappen mangler rekkverk og håndløpere.
- Overflater på rekkverk har avflassing og værslitasje som tilsier at vedlikehold kan planlegges.

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

- Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019
- Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
- Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Det er WC med innebygget sisterner.
- Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør av støpejern og plast.

- Stoppekraner i fordelingssskap for rør på badet fungerer ved test på befaring.
- Fordelingssskap for rør-i-rør system har avløp ut på våtrom.
- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

Merknader:

- Røranlegg og tilkoblet utstyr ble fornyet i 2019. Det er ikke overlevert FDV-dokumentasjon til eier.
- Det er ikke dokumentert hvilken type innebygget toalettssystem som er benyttet og hvordan denne er lekkasjesikret. Dokumentasjon bør innhentes.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

- Varmtvannsbereder er fra 2019
- Berederens plassering er tilfredsstillende.
- Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 190 liter. Plassert i kjeller hvor lekkasjevann vil ledes til sluk.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vinduskarmer og vegger. Avtrekksvifte fra badet.

Merknader:**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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2017

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1964

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2017 i følge eier

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

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 ikke er tette.

Eldre sikringsskap med nyere innmat og automatsikringer. 13 kurser inkludert hovedsikring. Mest utenpåliggende anlegg, samt noe skjult. Varmtvannsbereeder har fast tilkobling.

Samsvarserklæring fremvist for:

-Installasjon i oppusset leilighet. Utført av Knut Frode Wiig, datert 15.02.2017. Det henvises til dokumentet for ytterligere opplysninger om hva som er utført.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

-Målernummer: 7359992905813682

-Registrert nettkunde på el-anlegget er Halden Maskinservice AS

-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 27.09.2017

Merknader:

-Det er ikke tett rundt en innføring i toppen av sikringsskapet samt at det er ett hull etter tidligere innføring som ikke er tettet. Dette bør tettet fagmessig.

-Det mangler samsvarserklæring for arbeider utført på el-anlegg i forbindelse med rehabilitering av badet i 2019. Dokumentasjon bør innhentes.

Vær oppmerksom på:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Det er ikke fremvist eller tilsendt tegninger fra byggesaksarkivet som kan verifisere at planløsning, bruk av rom og bygningens utforming er i tråd med gitt tillatelse.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for firemannsboligen fra 1964.

-Ferdigattest er gitt for rehabilitering av våtrom i seks firemannsboliger. Datert 16.12.2019.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.

-Det er gitt ferdigattest for tiltaket som i utgangspunktet kan anses som dokumentasjon på fagmessig god utførelse, men det er ikke overlevert FDV-dokumentasjon og dette er en forutsetning for å få ferdigattest.

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Ventilator med kullfilter skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri. Ventilator trekker svakt på befaring og filter bør skiftes. Avkast går ut i skap som ikke har rist eller ventil.

4.1 Vinduer og ytterdører

-Vindu på soverom og balkongdør tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering.

-De eldste vinduene har noe sprekker og avflassing utvendig som reduserer motstandsdyktighet mot vann. Beslag har avflassing.

-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmen og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-Rekkverk har ikke forskriftsmessig høyde etter på 1,0 meter. Rekkverket er forskriftsmessig etter eldre krav, men i en godkjent tilstandsrapport så skal rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringsstidspunktet. Trappen mangler rekkverk og håndløpere.

-Overflater på rekkverk har avflassing og værslitasje som tilsier at vedlikehold kan planlegges.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Røranlegg og tilkoblet utstyr ble fornyet i 2019. Det er ikke overlevert FDV-dokumentasjon til eier.

-Det er ikke dokumentert hvilken type innebygget toaletsisterne som er benyttet og hvordan denne er lekkasjesikret. Dokumentasjon bør innhentes.

Takstmannens vurdering ved TG3: