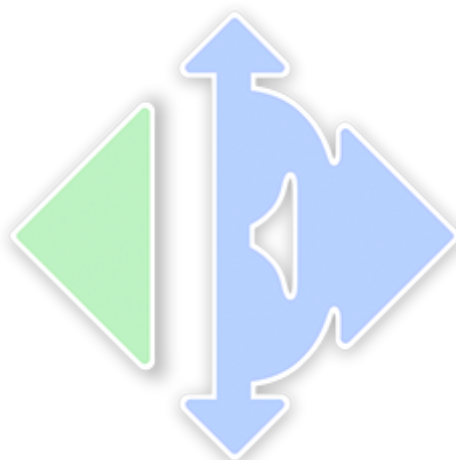


Jolly Kramer-Johansens gate 8,
0475 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utne

Dato: 22/10/2024

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	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:224, Bnr: 22
Hjemmelshaver:	Geir Halnes og Ida Elin Kock
Seksjonsnummer:	83
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1925
Tomt:	4673 m ²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Wang
Befaringsdato:	16.10.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Adkomst fra offentlig vei
Adkomst:	Tilkoblet offentlig nett

OM TOMTEN:

Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein, sittegrupper, utegriller, sykkelparkering, gressplen, trær, prydbusker og blomsterbed.

OM BYGGEMETODEN:

Bygård fra forrige århundreskifte, 1925. NorDan vinduer fra 2004, ventiler, malte karmen og gerikter. Lyd/brann klassifisert entredør med sikkerhetslås. Etasjeskillere i betong. Vegger i teglstensmur, utvendig pusset/slemmet og malt. Takkonstruksjon er valmet saltak i treverk. Tak er tekket med taksten.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår generelt med en funksjonell standard, men med tydelige tegn på slitasje og aldring på flere overflater. Gulv, vegger, himling og dører har moderate tilstandsavvik som påvirker både estetikk og funksjonalitet, og flere rom har behov for vedlikehold. Selv om det ikke er registrert alvorlige bygningsmessige skader som krever umiddelbar handling, vil det være nødvendig med vedlikehold.

ANNET:

Oppvarming: Elektrisk oppvarming, med varmekabler på badet.

Parkering: Gateparkering i henhold til gjeldende offentlige bestemmelser.

Romhøyder:

- Stue: 2,774 m

- Soverom: 2,76 m

- Kjøkken: 2,8 m

- Bad: 2,4 – 2,05 m

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

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

Overflater:

Gulv: Fliser på bad, belegg i entre, kjøkken og soverom, parkett ellers.

Vegger: Fliser på bad, fliser på deler av kjøkkenveggen, malte slette flater ellers.

Himling: Strietapet i entre, panel på bad, og malte slette flater ellers.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

Ikke oppgitt.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være 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
1.etasje	54				54	
Kjeller		5				
Loft		2				
SUM BYGNING	54	7				
SUM BRA	61					

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:

1.etasje: Entre, stue, kjøkken, bad og 2 soverom

BRA-e:

Kjeller: Bod på ca. 5 m².

Loft: Bod på ca. 2 m² med skråtak. Det er gulvarealet som er målt på loftet.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruken av rommene på befaringstidspunktet definerer hva som er primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom), selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen. Det kan være utfordrende eller umulig å måle arealet nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, samt på grunn av skjevheter eller komplekse bygningskonstruksjoner som karnapper, buer, vinkler som ikke er rette, eller åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har myndighet til å omdisponere hvilke boder, og hvor mange, boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

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

Boden på loftet har skråtak, og det totale gulvarealet er målt.

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

Boligen ble inspisert i dagslys, med god tilgang til de vurderte bygningsdelene, uten hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.

Merk at tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om disse muligens kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer og entrédører).

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Geir Halnes
Matias Utnem

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

22/10/2024

Matias Utnem

1. Våtrom

1.1 Bad

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 bom (hulrom) under fliser.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt panel i himlingen med innfelte downlights.

Innredning:

- Heldekkende servant med speil over, samt et lite skap ved siden av speilet. Lysarmatur er plassert over speilet.
- Vegghengt toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Dusjhjørnet er bygget opp med glassbyggerstein.
- Det er elektrisk styrt vifte.

Merknader: Vegger:

Det er registrert ujevn overflate på flisene, sprekker og hull i mørtelfugene, samt en løs silikonfuge. Fugene viser også tegn til misfarging, noe som kan tyde på fuktproblemer. I dusjsonen er det registrert svertesopp, som indikerer vedvarende fuktighet og utilstrekkelig ventilasjon. Slike forhold kan føre til ytterligere skader over tid og bør utbedres for å forhindre videre nedbrytning av materialene.

Himling:

Himlingen viser tegn på slitasje, inkludert kvistgjennomslag og diverse merker. Dette er vanlige tegn på aldring og materialslitasje som har utviklet seg over tid. Kvistgjennomslag kan være et resultat av utilstrekkelig overflatebehandling.

TG2 vurdres på grunn av sprekke og hullene i mørtelfugene, løs silikonfuge, misfargede fuger, og registrering av svertesopp i dusjsonen. Disse forholdene krever vedlikehold for å sikre at veggene forblir funksjonelle og estetisk tilfredsstillende, samtidig som det er nødvendig å forhindre ytterligere fuktskader.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flilsagt gulv med gulvvarme.

Fall på gulvet ble kontrollert med laser, og det registreres tilfredsstillende fall mot sluk. Overflatene for øvrig ble visuelt undersøkt, og det ble foretatt en enkel funksjonstest av overflatene.

Merknader: Gulv:

Det er registrert misfarging av mørtelfugene på gulvet, noe som kan indikere fuktgjennomtrenging over tid. I tillegg er det registrert sprekker i silikonfugene, som kan redusere fuktsikkerheten i våtrommet. Dusjsonen er nedsenket i gulvet med en oppkant på ca. 10 mm, noe som er positivt med tanke på vannavrenning, men de nevnte skadene bør utbedres for å forhindre videre forringelse.

TG 2 vurderes på grunn av misfarging av mørtelfugene og sprekke i silikonfugene. Disse forholdene kan på sikt føre til ytterligere skader hvis de ikke utbedres, og bør derfor vurderes som vedlikeholdsbehov.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk og membran:

Sluket er av plast, men informasjon om utførelse og type membran er ukjent for takstmann. Membranen er skjult i konstruksjonen og kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep som krever fjerning av fliser. Det er viktig å være oppmerksom på at membranen er en bygningsdel som utsettes for naturlig slitasje over tid og har en forventet levetid. Hulltaking er utført i tilstøtende vegg til våtsone, hvor ingen unormalt høye fuktverdier ble målt.

Vurdering av membran:

Tilstanden til membranen vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid. Selv om det ikke er målt tegn til fukt, er det viktig å være oppmerksom på at membraner har begrenset levetid og kan kreve utskifting for å opprettholde våtrommets funksjonalitet og forhindre fremtidige fuktproblemer.

Merknader: Levetiden for membran er ifølge Byggforskseriedatablad 700.320 ca. 20 år.

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017

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.

Eldre kjøkkeninnredningen er laget av tre, med slette fronter og skuffeseksjoner med profiler. Benkeplaten er i heltre, og varmtvannsberederen (VVB) til kjøkkenet er plassert under vasken. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer som kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Det er montert en kjøkkenventilator med kullfilter.

Det er montert fliser på veggen over innredningen.

Det er montert komfyrvakt.

Merknader: Kjøkken:

Det er registrert slitasje på kjøkkeninnredningen i form av sår, hakk og riper på overflatene. I tillegg mangler det en automatisk lekkasjestopper, som er et krav for kjøkken installert etter 2010. Videre er det registrert svikt i gulvet til høyre for døren, hvor gulvet gir etter og knirker ved belastning. Selv om det ikke ble målt unormalt høye fuktverdier, kan svikten tyde på konstruksjonsmessige utfordringer. Eier opplyser at de selv har rehabilitert kjøkkenet, inkludert å legge nytt gulv og beleggfliser.

TG2 vurderes ut fra en helhetsvurdering av kjøkkenet, basert på registrert slitasje på overflatene, manglende lekkasjestopper, samt svikt i gulvet. Slitasje og svikt indikerer at det kan være behov for vedlikehold eller utbedringer for å opprettholde funksjonaliteten og sikkerheten i kjøkkenet.

3. Andre Rom

©msu.no

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Overflater: (gulv, vegger og himling)

Gulv: Belegg i entre, kjøkken og soverom, parkett i øvrige rom.

Vegger: Fliser på deler av kjøkkenveggen, malte slette flater ellers.

Himling: Strietapet i entre, panel på badet, og malte slette flater ellers.

Merknader: Andre rom:

Gulv:

Det er registrert slitasje på parkettgulvet, med synlige riper, sår og hakk. På soverommet er det sprekker i skjøtene mellom parkettbordene og oppsvulmet materiale. Beleggfliser i enkelte rom viser tydelige tegn på slitasje, og i entreen svikter og knirker gulvet ved belastning. Dette indikerer at gulvet har redusert bæreevne og kan trenge utbedringer på sikt.

Vegger:

I entreen er det registrert løs tapet i hjørnene, noe som kan skyldes fukt eller bevegelse i bygningskonstruksjonen. På kjøkkenet er det en eldre teglstensvegg som gir et rustikt preg, men som også kan kreve vedlikehold for å opprettholde sin tilstand over tid.

Himling:

Himlingen består av eldre rabis, og det er registrert synlige sparkelfeil som ikke er slipt, spesielt på soverommet. I stuen er det malingsskjolder, og strietapet/tapet har løsnet i skjøtene. I entreen har himlingen strietapet som viser tydelige tegn på slitasje med sår og merker.

Dører:

Boligen har eldre innerdører, både malte og umalte. De malte dørene har noe slitasje på overflaten, mens de umalte dørene kan være originale, men viser tegn til aldring. Det kan vurderes om dørene bør males eller eventuelt byttes ut for å forbedre inntrykket og funksjonaliteten

Alle rommene vurderes til TG2 på grunn av slitasje på overflater. Dette gjelder både gulv, vegger, himling og dører. TG2 indikerer moderat slitasje som ikke krever umiddelbar utbedring, men som bør tas i betraktning ved fremtidig vedlikehold for å sikre at boligens tilstand ikke forverres ytterligere.

4. Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2004. Vinduene ble visuelt undersøkt, og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig utvalgte vinduer i boligen. Det er viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og har en forventet levetid. Eldre vinduer har ofte dårligere isoleringsevne og slipper ut mer varme enn nyere vinduer.

Merknader: Vindu i stuen:

Det er registrert at vinduet i stuen går i karmen og krever justering for å fungere optimalt. Videre er det slitasje på håndtaket, i tillegg til generell slitasje på vinduene, som kan påvirke funksjonaliteten over tid. Disse forholdene kan føre til at vinduet ikke lukkes eller åpnes korrekt, noe som kan påvirke både energieffektivitet og sikkerhet.

TG2 vurderes på grunn av at vinduet i stuen går i karmen, samt den registrerte slitasjen på både håndtaket og vinduene generelt. Vedlikehold bør vurderes for å sikre fortsatt god funksjonalitet og forhindre ytterligere forringelse av vinduenes tilstand.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er en kombinasjon av eldre vannrør og avløpssystem samt nyere rør-i-rør installasjoner på badet. På grunn av de eldre rørene vurderes tilstandsgrad (TG2), da eldre rør kan ha redusert funksjon og levetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Stoppekran er lokalisert i vannfordeler skap på badet og fungerer fint.

Det er montert vegghengt toalett på badet med synlig lekkasjesikring fra systerne på undersiden av toalettskålen.

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.

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.

Det er benyttet plastrør med rør-i-rør til vannforsyningsrør. Anbefalt brukstid for plastrør er 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast. Forventet levetid for sluk og avløpsrør av plast er 50 år.

TG2 vurderes på grunn av kombinasjonen av eldre vannrør og avløpssystemer, som har en redusert forventet levetid, selv om det er nyere rør-i-rør installasjoner på badet.

Merknader: TG2 vurderes på grunn av kombinasjonen av eldre vannrør og avløpssystemer, som har en redusert forventet levetid, selv om det er nyere rør-i-rør installasjoner på badet.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Det er to varmtvannsberedere (VVB) i boligen:

1. VVB plassert under kjøkkenvasken, 30l og effekt 1,95 kw.
2. VVB plassert i himlingen over badet, 110l og effekt 1,95 kw

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Anlegget ble sist fornyet i

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med spalter i vinduene for tilførsel av frisk luft. På badet skjer tilluften gjennom en spalte i dørbildet, og det er installert en avtrekksvifte som bidrar til å fjerne fuktighet fra rommet. Kjøkkenet er utstyrt med en kullfiltervifte, som kun sirkulerer luften tilbake i rommet.

Det anbefales å unngå bruk av kjøkkenvifter med kullfilter, da de ikke fungerer som et avtrekkssystem. Selv om kullfilteret kan rense luften for fettpartikler og lukt, fjerner det ikke fuktighet, noe som kan føre til økt fuktinnivå i kjøkkenet over tid. Dette kan ha negative konsekvenser for innklimaet og bidra til økt risiko for fuktrelaterte problemer i boligen.

Merknader: TG2 vurderes da kjøkkenviften er utstyrt med kullfilter.

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 mindre enn fem år siden.

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

El-anlegget:

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang og er utstyrt med automatsikringer.

Undertegnede takstmann har ikke fag- eller spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og installasjoner.

Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Generelt anbefales det at en autorisert elektroinstallatør eller kontrollør gjennomfører en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, opplysninger fra eier, eventuell tilhørende dokumentasjon, samt bruk av en standard sjekklister. Det må bemerkes at denne sjekklister innebærer mer begrensede undersøkelser sammenlignet med en godkjent elkontroll.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere, med minimum én røykvarsler i hver etasje.

Boligen skal også være utstyrt med sløkkeutstyr, som husbrannslange eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må ha en kapasitet på minst 6 kg, med en effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat.

Dersom det benyttes brannslange, skal denne være tilkoblet en fast vannforsyning, og det anbefales å bruke en kuleventil (type kran).

Det gis ingen tilstandsgrad 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 ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

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

TG2 vurderes da det er registrert sprekker og hull i mørtelfugene, løs silikonfuge, samt misfarging av fugene. Det er også registrert svertesopp i dusjsonen.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes da det er registrert misfarging av mørtelfuger, samt sprekker i silikonfugene.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes ut fra en helhetsvurdering av kjøkkenet, basert på registrert slitasje, manglende lekkasjestopper, samt svikt i gulvet.

3.1 Andre rom

Alle rommene vurderes til TG2 på grunn av slitasje på overflater. Dette gjelder både gulv, vegger, himling og dører. TG2 indikerer moderat slitasje som ikke krever umiddelbar utbedring, men som bør tas i betraktning ved fremtidig vedlikehold for å sikre at boligens tilstand ikke forverres ytterligere.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes da vinduet i stuen går i karmen, det er slitasje på håndtaket, og det er generell slitasje på vinduene som kan påvirke funksjonaliteten. Vedlikehold bør vurderes for å sikre videre god funksjon.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes på grunn av kombinasjonen av eldre vannrør og avløpssystemer, som har en redusert forventet levetid, selv om det er nyere rør-i-rør installasjoner på badet.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes da kjøkkenviften er utstyrt med kullfilter.

Takstmannens vurdering ved TG3: