

Fernanda Nissens gate 7 A,
0484 Oslo



www.e3.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 24/06/2025

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: 126

Hjemmelshaver: Ole Henrik Engen og Ann Kristin Grønli Steinsvik

Seksjonsnummer: 113

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2014

Tomt: 4 851 m²

Kommune: 301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Christian Wahl

Befaringsdato: 20.6.2024

Fuktmåler benyttet: MMS3

Vann: Offentlig

Avløp: Offentlig

Adkomst: Offentlig

OM TOMTEN:

Beskrivelse av tomt:

Tomten er et fellesareal tilhørende sameiet. Dette innebærer at området eies og disponeres i fellesskap av seksjonseierne, uten at noen har eksklusiv bruks- eller disposisjonsrett, med mindre dette er særskilt avtalt eller fremgår av vedtektene. Tomtegrensene er ikke kontrollert i forbindelse med befaringen.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte / Konstruksjon:

Boligblokken består av åtte etasjer samt to kjelleretasjer/garasjeanlegg. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i stål og armert betong. Utfyllende yttervegger er bygget som bindingsverk i tre. Leilighetsskillende vegger og etasjeskillere er utført i armert betong, mens innvendige skillevegger i leiligheten er bygget som bindingsverk i stålprofiler, kledd med gipsplater. Fasaden er utformet med forblending av teglstein, pussete og malte flater samt felter med beiset panel. Yttertaket er flatt og antatt tekket med papp eller membran. Bygningen er antatt fundamentert på faste eller komprimerte masser.

Utvendig:

Leiligheten har vinduer i malt treverk med 3-lags isolerglass, samt malt hovedytterdør og balkongdør i tre.

Utvendige overflater, bygningsdeler og tekniske fellesanlegg ivaretas av sameiet og omfattes derfor ikke av nærmere vurdering i denne rapporten.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen vurderes som teknisk tilfredsstillende og godt vedlikeholdt. Med unntak av enkelte overflateskader og bruksslitasje på bad 2, foreligger det ingen alvorlige avvik. De fleste bygningsdeler og installasjoner er innenfor sin forventede levetid, og det er ikke behov for større utbedringer på kort sikt.

Overordnet vurdering og konklusjon av boligens tekniske tilstand

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, med hovedtyngden av installasjoner og bygningsdeler fra 2014 og enkelte oppgraderinger i 2025. Tilstandsanalysen avdekker i hovedsak kun mindre avvik, og det foreligger ikke indikasjoner på alvorlige feil, konstruksjonssvikt eller behov for omfattende utbedringer.

Våtrom:

Boligen har to bad.

Bad 1 er vurdert til TG1 på alle vurderte punkter. Overflater, sluk og membran fremstår i god teknisk stand, og det er ikke indikert unormale fuktverdier eller behov for tiltak.

Bad 2 har fått TG2 på grunn av sprekker i fuger, bom under fliser og løse silikonfuger i dusjonen. Dette vurderes som tegn på slitasje og mulig bevegelighet i underlaget, men det er ikke påvist fukt eller skader i tettesjikt eller tilstøtende konstruksjoner. Membranen vurderes som innenfor forventet levetid og gis TG1.

Kjøkken:

Kjøkkenet er oppgradert med nye fronter i 2025, og øvrige komponenter er fra 2014. Innredningen fremstår moderne og uten avvik.

Installasjoner som komfyrvakt og lekkasjestopper er etablert, og ventilasjonen er tilknyttet balansert anlegg. TG1.

Øvrige rom:

Vegger og himlinger er nylig malt, og gulvene har normal bruksslitasje. Det er ikke påvist tekniske avvik. TG1.

Vinduer og balkongdører:

Alle er fra 2016 og vurderes som godt innenfor forventet levetid. Det er ikke registrert punkterte glass eller svekkelser. TG1.

Terrasse:

Terrassen har enkelte værrelaterte sprekker i bordene, men fremstår funksjonell. Undersiden og eventuell tettesjikt er ikke kontrollert.

Rekkverket tilfredsstillende gjeldende krav. TG1.

VVS-installasjoner:

Rør-i-rør-system og avløpsrør fremstår uten lekkasjer eller skader. Stoppekran er funksjonstestet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygde sisterner, men dette vurderes ikke som kritisk avvik. TG1.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon fra 2014 med varmegjenvinning vurderes som velfungerende. TG1.

Elektrisk anlegg:

Anlegget er fra 2014 med automatsikringer og kursfortegnelse. Samsvarserklæring mangler, men det er ikke registrert synlige feil.

Leiligheten er tilknyttet felles brannvarslingssystem og sprinkleranlegg. Anlegget er ikke tilstandsvurdert grunnet manglende autorisert kontroll, men vurderes som funksjonelt.

ANNET:

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmekabler på bad.

Parkering:

Det følger to parkeringsplasser i parkeringsanlegget. På den ene plassen er det installert ladeboks for elbil.

Romhøyder:

Entre/gang: ca. 2,25 m

Stue: ca. 2,51 m

Bad: ca. 2,22 m

Soverom: ca. 2,51 m

DOKUMENTKONTROLL:

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

Overflater (gulv, vegger og himling):

Gulv: Fliser på bad, enstavs parkett i øvrige rom.

Vegger: Flislagte vegger på bad, malte slette flater og tapet på vegg i entre.

Himling: Malte slette flater med downlights på bad og i entre, malt pusset betong i øvrige rom.

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 måleverdige.

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
7 etasje	125			155	125	
Kjeller		5				5
SUM BYGNING	125	5		155	125	5
SUM BRA	130					

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:

Romfordeling:

7 etasje: Boligen inneholder entre/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, tre soverom, kontor og to bad.

BRA-e:

Kjeller: Bod

MERKNADER OM AREAL:

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

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

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. 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.

Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører.

Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringsen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Matias Utnem (BuiltBy as)

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 Utne

Byggmester og takstmann

24/06/2025



Matias Utne

1. Våtrom**1.1 Bad 1****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 ventiler som kan åpnes.

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant, ettgreps blandebatteri og speil med integrert belysning. Det er vegghengt toalett og innfliset badekar med glassvegg. Uttak for strøm er plassert på vegg. Veggene er flislagte. Himlingen er glatt og malt, og har integrerte downlights.

Det ble registrert løst håndtak på skuff i servantskapet. Overflater på vegger og himling fremstår ellers uten tegn til bom, riss, svelling, oppsprekking eller fuktskader.

Tilstandsgrad (TG) settes til 1 for de vurderte bygningsdelene, i henhold til NS 3600:2018, da det kun er mindre avvik som ikke påvirker tilstanden i vesentlig grad.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
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.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet er belagt med fliser og har elektrisk gulvvarme. Målt fall vurderes å være tilstrekkelig for å sikre avrenning mot sluk.

Overflaten fremstår i teknisk god stand uten synlige avvik.

Tilstandsgrad settes til TG1 i henhold til NS 3600:2018, da det ikke foreligger avvik utover normal bruksslitasje.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
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.

Sluket er plassert under badekaret og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Det er tilrettelagt med inspeksjonsluke i front av badekaret, og det er åpninger i underkant av vegg mot badekar som gir mulighet for at eventuelle lekkasjer kan ledes fritt til sluk. Sluket antas å være av stål med synlig klemming av plastmembran.

Membranens utførelse er ikke mulig å inspisere direkte, da tettesjiktet ligger skjult i konstruksjonen. Det er boret inspeksjonshull i tilstøtende vegg fra soverom for kontroll av fukt. Fuktmålingene ga ikke utslag for unormale verdier.

På bakgrunn av visuell kontroll, måldata og dokumentert oppføringsår 2014, settes tilstandsgrad til TG1 i henhold til NS 3600:2018.

I henhold til Byggforskseriens anbefalinger vurderes både sluk og membran å være innenfor forventet levetid, og det er ikke indikasjoner på behov for tiltak ved normalt bruk og vedlikehold.

Merknader:

1.2 Bad 2

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet er innredet med servantskap med laminat benkeplate og nedfelt servant med ettgreps blandebatteri. Det er speil med integrert belysning over servant. Dusjhjørnet er utformet med glassdører i herdet glass. Toalettet er vegghengt.

Merknader: Veggene er flislagt. I dusjsjonen er det registrert bom under enkelte fliser, og silikonfuger i hjørne har løsnet fra underlaget enkelte steder. Det er også observert sprekker i fuger samt misfarging. Himlingen er slett og malt, med integrerte downlights.

Basert på dokumenterte avvik i flisarbeidet og fugearmering, settes tilstandsgrad til TG2 for vegger og himling, i henhold til NS 3600:2018.

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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.

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Det er registrert sprekker i mørtelfuger i dusjsjonen, noe som kan være tegn på bevegelse eller belastning i overflaten. Det er ikke observert bom eller tegn til svikt i fliser utenom fugene. Fall på gulvet er kontrollert og vurderes som tilfredsstillende i henhold til krav som gjaldt på byggetidspunktet.

Merknader: Tilstandsgrad settes til TG2 i henhold til NS 3600:2018, grunnet dokumenterte sprekker i fuger i våt sone.

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014

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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluket er av metall med synlig klemming av plastmembran. Sluket fremstår uten synlige tegn til skade eller feil, men er kun delvis tilgjengelig for visuell inspeksjon.

Membranens utførelse er ikke undersøkt, da tettesjiktet ligger skjult i konstruksjonen. Det foreligger ingen synlige indikasjoner på fuktskader i tilknytning til våtsonene. Basert på dokumentert byggeår 2014, vurderes membranen å være nær halvparten av sin forventede levetid.

Tilstandsgrad settes til TG1 i henhold til NS 3600:2018, da det ikke er registrert avvik og anlegget vurderes ut fra alder og antatt gjenværende levetid.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2014

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

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

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

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

Kjøkken

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette grå fronter. Det er nye fronter montert i 2025. Benkeplaten er i kompositt med nedfelt oppvaskkum og ettgrep blandebatteri med uttrekkbar spylefunksjon. Det er installert integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, venskap, kjøleskap og fryser. Over koketoppen er det montert ventilasjonshette tilkoblet sentralt balansert ventilasjonsanlegg.

Veggen mellom over- og underskap er malt, og det er etablert belysning under overskapene.

Det er installert både komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper, noe som gir forbedret sikkerhet i bruk.

Det ble ikke registrert tekniske eller visuelle avvik ved kjøkkeninnredningen.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom – gulv, vegger, himling og dører

De øvrige rommene har nylig malte overflater på vegger og himling.

Gulvflater fremstår generelt i god teknisk stand, men det er registrert noe bruksslitasje i form av riper og mindre hakk.

Dette vurderes som normalt med tanke på alder og bruk, og har ingen teknisk betydning.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer og balkongdører

Vinduer og balkongdører er produsert med isolerglass fra 2016. Disse ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver under befaringen. Det ble ikke avdekket slitasje, skader eller punkterte glass som har negativ innvirkning på funksjon eller tetthet.

Lukkemekanismer og åpningsfunksjon ble kontrollert på utvalgte enheter og vurderes som tilfredsstillende.

Tilstandsgrad settes til TG1 i henhold til NS 3600:2018, da komponentene fremstår i normalt god stand uten registrerte avvik.

Basert på Byggforskseriens anbefalinger og dokumentert produksjonsår, vurderes vinduene og balkongdørene å være godt innenfor forventet levetid med god gjenværende brukstid ved normalt vedlikehold.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasse – overflater og rekkverk

Boligen har terrasse på ca 155 m2 med adkomst fra både stue og soverom. Terrassegulvet er utført med terrassebord. Det er ikke foretatt inspeksjon under terrassebordene, og vannavrenning eller eventuell tettesjikt under terrassen er derfor ikke kontrollert. Det er registrert enkelte sprekker i terrassebord, hovedsakelig i områder med direkte solpåvirkning.

Terrasseoverflaten er delvis overbygget, noe som reduserer eksponering for nedbør.

Rekkverket er utført i stål og glass og ble målt til ca. 118 cm, hvilket tilfredsstillende gjeldende krav til høyde og sikkerhet.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsrør

Boligen har installasjoner med rør-i-rør system for vannforsyning, samt kobberør på ett av badene. Avløpssystemet består av plastrør og støpejernsrør. Vannfordelerskap er plassert i gang, og er utstyrt med synlig lekkasjeåpning som leder eventuelt lekkasjevann til sluk på badet. Stoppekran er plassert i skapet, og ble testet under befaring – funksjonen var tilfredsstillende.

Det er ikke registrert kursfortegnelse i fordelerskapet. Dette gjør ettersyn og eventuell utskifting mer krevende, men medfører ikke i seg selv funksjonssvikt.

Rørføringer og røرنettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Basert på synlig tilstand og materialvalg settes tilstandsgrad til TG1, i henhold til NS 3600:2018, da det ikke er registrert lekkasjer eller skader.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2014

Boligen har balansert ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

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 elektriske anlegget ble installert i 2014

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg

Sikringsskapet er plassert i gang/entré og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Det fremstår i oversiktlig stand.

Leiligheten er tilknyttet et felles brannvarslingssystem med røykdetektorer samt sprinkleranlegg.

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår uten synlige tegn til avvik, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Branntekniske forhold

Boligen er tilknyttet felles brannvarslingssystem med røykdetektorer og sprinkleranlegg, hvilket gir økt sikkerhetsnivå sammenlignet med ordinære krav til boliger.

Tilstandsvurdering

Det elektriske anlegget er ikke gitt en tilstandsgrad, da dette krever vurdering av en autorisert fagperson. Det anbefales at brannvarsler- og sløkkeutstyr kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig for å sikre at det oppfyller gjeldende krav.

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:

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens bygge mappe. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.2.1 Bad 2 Overflate vegger og himling**

Basert på dokumenterte avvik i flisarbeidet og fugearmoring, settes tilstandsgrad til TG2 for vegger og himling, i henhold til NS 3600:2018.

1.2.2 Bad 2 Overflate gulv

Tilstandsgrad settes til TG2 i henhold til NS 3600:2018, grunnet dokumenterte sprekker i fuger i våt sone.

Takstmannens vurdering ved TG3: