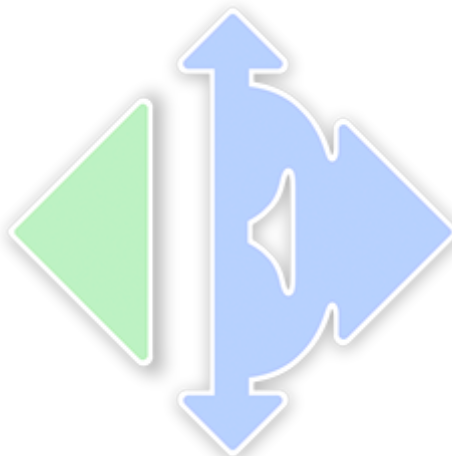


Frysjaveien 3
Frysjaveien 3
0883 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 27/08/2024

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:59, Bnr: 329
Hjemmelshaver:	Jørn og June Grotnes
Seksjonsnummer:	52
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1969
Tomt:	21015 m ²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Wahl (Aktiv)
Befaringsdato:	19.8.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Beskrivelse av tomt

Fellestomten er pent opparbeidet med velstelt gressplen, prydbusker, diverse prydbepantning og trær. Her finnes også lekeapparater og felles sittegrupper.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i murverk, forblendet med teglstein. flatt oppforet yttertak, tekket med papp/folie.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som et oppussingsobjekt.

ANNET:

Romhøyder:

Stue: 2,503

Gang: 2,496

Bad: 2,383

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

Dokumentasjon på arbeider på bad.

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

Overflater: (gulv, vegger og himling)

Gulv: Parkett i stue og entre/gang, vinylfliser på deler av kjøkkengulvet, laminat på soverom, vinylfliser i entre, og fliser på badet.

Vegger: Fliser på badet, sparkel med struktur i entre, og malt strietapet ellers.

Himling: Malte slette flater på badet med downlights, og malte slette flater ellers.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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 m ²	S-Rom m ²
2.etasje	90	6		3	84	12
SUM BYGNING	96	6		3	84	12
SUM BRA	96					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

2.etasje: Entre, stue, kjøkken, bad, tre soverom, og bod med inngang fra et av soverommene.

BRA-e:

2.etasje: Leiligheten har en bod i samme etasje som leiligheten, som er målt til ca. 6 m². Hjemmelshaver opplyser også om at det disponeres en bod i kjelleren, men denne er ikke innsisert.

MERKNADER OM AREAL:

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

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

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

BRA-i:

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Matias Utnem (takstmann)

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

27/08/2024

Matias Utnem

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt vegger og slett himling med down lights.

Innredning bad:

- Vegghengt toalett.
- Servantskap med heldekkende servant og etthånds blandebatteri.
- Skap over servant med speil på dørene.
- Dusjkabinett.

Merknader:

- Det er registrert sprekker i fugene på veggene og hull etter tidligere montert utstyr.
- Gulning av silikonfuger og noe løsnet silikonfuge er også observert.
- Skapdørene på speilskapet er ødelagt.

TG2 vurderes da det er registrert sprekker og riss i fugene, samt gulning og løs silikonfuger.

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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler.

Fall på gulvet ble kontrollert med laser, og det registreres tilfredsstillende fall mot sluk. Overflatene ble ellers visuelt undersøkt, og det ble foretatt en enkel funksjonstest. Overflatene fremstår i god stand, og det ble ikke avdekket hulrom under flisene, riss eller sprekker i fuger og fliser.

Merknader: Gulv: Det registreres gulning og slitasje på fugene.

TG2 vurderes da det registreres gulning og slitasje på fugene.

TG 1 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 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Plastsluk med klemring av metall og synlig membran under klemringen. Det er fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av Grens Rør & Servicetjenester AS i 2019. I 2019 ble sluket byttet, nytt røropplegg montert, og banemembranen på gulvet byttet. Det ble også lagt nye varmekabler på badet. Det er fremlagt dokumentasjon på uavhengig kontroll av arbeidene.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Det antas at membranen er i orden, med tanke på at den ble montert i 2019.

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen, da veggen er av mur/betong. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det bores et inspeksjonshull på 73 mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt eller skader. Det er imidlertid gjennomført en fuktkontroll med fuktindikator, som ikke ga utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Merknader: TG1 vurderes da det er fremlagt dokumentasjon på nytt sluk og membran installert i 2019.

2. Kjøkken

TG 3 2.1 Kjøkken

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

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

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Innredning kjøkken:

Eldre kjøkkeninnredning.

Svarte slette fronter på underskap, malte fronter med lav profil på overskap.

Heltre benkeplate.

Flislagt mellom benkeplate og overskap.

Spotter og lysrør under overskap.

Ventilator med kullfilter.

Frittstående oppvaskmaskin.

Dobbel stål oppvaskkum med ettgrep blandebatteri.

Merknader: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet viser tegn på betydelig slitasje; ventilatoren henger løst, og noen av frontene trenger justering.

Det registreres tegn på fukt under røropplegget i skapet under vasken. Ytterligere undersøkelser må utføres.

Kjøkkenet er modent for utskiftning, da det har oversteget forventet brukstid, og vil dessuten av mange anses som "umoderne."

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

TG3 da kjøkkenet har høy slitasjegrad.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulv: Parkett i stue og entre/gang, vinylfliser på deler av kjøkkengulvet, laminat på soverom, vinylfliser i entre.

Vegger: Sparkel med struktur i entre, og malt strietapet ellers.

Himling: Malte slette flater.

Overflatene i boligen viser tegn på slitasje utover det som er normalt. Jevnt over bærer overflatene preg av slitasje, som riper, hakk, skruehull, sprekker, svulmet laminat/parkett, avskallinger, avflassing, løs strietapet. Overflatene vil dessuten av mange oppfattes som umoderne eller "gått ut på dato" og ha behov for modernisering. Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Merknader: Gulv: Parketten har slitasje som sår, hakk og riper, og det er registrert sprekker mellom bordene. Det er også registrert svelling av laminatet inne på soverommet.

Vegger: Veggene har skader, sår, hakk, og mangler vedlikehold. Det er hull etter tidligere monterte hyller, sparkelskader, og manglende maling. Det er registrert at strietapet har løsnet fra underlaget, og det er sprekker i tapetene.

Himling: Sår og malingsfeil er observert.

Dører: Innerdørene har skader, hakk og riper, samt løse dørhåndtak og manglende deksler.

TG2 vurderes da det er slitasje utover det som er normalt på overflatene.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1992. Vinduene ble visuelt undersøkt, og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduene fremstår med bruksslitasje. Det ble ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Det er viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid, med en begrenset forventet levetid. Eldre vinduer har en tendens til å slippe ut mer varme enn nyere vinduer.

Terrassedøren er produsert i 2007.

Inngangsdøren er produsert i 1984 og har brannklasse B30.

Merknader: Tilstandsgrad settes på bakgrunn av gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne på vinduer fra 1992. Bygningsdelene har oversteget halvparten av sin levetid, og utskifting må påregnes på sikt.

For at vinduer fra 1992 skal få tilstandsgrad 0 eller 1, må disse skiftes ut. Dette er normalt sett borettslagets/sameiets ansvar og kan eventuelt ikke gjennomføres uten styrets samtykke.

Inngangsdør har skader som sår, hakk og det mangler deskel til sikkerhetslåsen.

TG2 vurderes da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er passert.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Utgang til balkong fra stuen. Balkongen har betongdekke og rekkverk i stål og glass.

Merknader: Rekkverkshøyden på balkongen er målt til ca. 111 cm.

6. VVS

TG 3 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

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

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vannrør:

Det er et nyere rør-i-rør opplegg på badet. På kjøkkenet er det en kombinasjon av eldre og nyere kobberrør, samt plastrør.

Avløpsrør:

Synlige plastrør under vasken på badet. Synlige støpejernsrør og plastrør under vasken på kjøkkenet.

Merknader: Det antas at avløpsrørene til/fra boligen er i støpejern. Det er ikke mulig å identifisere typen av avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner. Tilstandsgrad vurderes ut fra gjenværende levetid. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegget er ikke synlig eller vurdert av takstmannen, da dette er et boligbygg med flere boenheter.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

Interne og synlige avløpsrør er av plast og støpejern. Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og har ikke blitt inspisert eller vurdert. Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn de interne rørføringene. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaringsdag.

Det er lokalisert stoppekraner under vasken på kjøkkenet. Disse er funksjonstestet, og det registreres at det ikke var mulig å stenge tilførselen for varmtvann.

Stoppekraner til badet er mest sannsynlig plassert i vannfordelerskapet på badet. Det var ikke mulig å inspisere dette på befaringsdagen da det manglet nøkler.

TG2 vurderes fordi deler av vann- og avløpsrørens forventede levetid er overskredet, og stoppekranen kan ikke stenges.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med tilluft og utlufting via ventiler, vinduer og balkongdør. Kjøkkenet har avtrekk med kullfiltervifte, og badet har avtrekk via ventil i veggen.

Merknader: Kjøkkenet er utstyrt med en kullfiltervifte.

(Kjøkkenvifte med kullfilter anbefales ikke. Kjøkkenvifte med kullfilter fører luften tilbake til rommet, og er dermed ikke et avtrekk. Selv om kullfilteret kan rense luften for fettpartikler og lukt, fjerner det ikke fuktigheten i luften.)

Det er registrert liten eller ingen spalte under døren til badet, noe som medfører at det ikke er tilstrekkelig tilluft til badet. (Ventilasjon for boliger krever TEK avtrekk fra sanitærrom og våtrom. I bad med vindu som kan åpnes, anbefaler veiledningen til TEK en avtrekksluftmengde på 15 l/s, og 30 l/s i bad uten vindu som kan åpnes. Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra boligen. Alternative løsninger for overstrømming er:

- spalte under døra, minst 10 mm
- overstrømningsrist i døra, innsynssikker, eventuelt lyddempet
- overstrømningsventil i vegg, innsynssikker, eventuelt lyddempet

Ventilasjon av våtrom er en viktig del av hele boligens ventilasjonssystem.)

TG2 vurderes da det benyttes kullfilter i ventilatoren på kjøkkenet, og det ikke er tilfredsstillende luftespalte under døren til badet.

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 er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikkringskap er ikke lokalisert.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse eller spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. På generelt grunnlag anbefales det at en registrert/autorisert elektroinstallatør eller kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

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

Branntekniske forhold:

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

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

Tilstandsgrad gis ikke for det elektriske anlegget.

Merknader: Det registreres løse ledninger inne i boden, samt ødelagte stikkontakter og brytere.

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.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

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

Det anbefales å sette seg godt inn i den vedlagte dokumentasjonen til salgsoppgaven samt selgers egenerklæring.

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

TG2 vurderes da det er registrert sprekker og riss i fugene, samt gulning og løs silikonfuger.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes da det registreres gulning og slitasje på fugene.

3.1 Andre rom

TG2 vurderes da det er slitasje utover det som er normalt på overflatene.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er passert.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes da det benyttes kullfilter i ventilatoren på kjøkkenet, og det ikke er tilfredsstillende luftespalte under døren til badet.

Takstmannens vurdering ved TG3:**2.1 Kjøkken Kjøkken**

TG3 da kjøkkenet har høy slitasjegard.

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

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes fordi deler av vann- og avløpsrørene forventede levetid er overskredet, og stoppekranen kan ikke stenges.

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