

Hans Nordahls gate 92,
0485 Oslo



www.e3.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

Boligens tekniske tilstand:**Antall TG**

0	TG 0	Ingen avvik
7	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: 16/06/2025

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:76, Bnr: 308

Hjemmelshaver: Per Kristian Aas

Seksjonsnummer: 39

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2014

Tomt: 1463 m²

Kommune: 301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Christian Wahl

Befaringsdato: 11.6.2025

Fuktmåler benyttet: MMS3

Vann:

Avløp:

Adkomst:

OM TOMTEN:

Bebyggelse

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Grefsen Stasjonsby med nærhet til Storo, Grefsen, Nydalen, Torshov og Sagene, samt store friområder og Akerselva.

Tomten

Felles eiet tomt på 1 462 m². Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gressplener, busker, trær og bed, samt lekeapparater og sittegrupper.

OM BYGGEMETODEN:**Byggemåte:**

Bygget har støpt gulv mot grunn og felles kjelleretasje med boder og garasjeanlegg. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere er utført i betong. Fasaden er forblendet med en kombinasjon av teglstein, pussede flater og enkelte felter med panel. Leiligheten har lyd- og brannklassifisert entrédør fra byggeåret. Balkongdør og vinduer har karmer i tre med tolags isolerglass, også fra byggeåret.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Overordnet vurdering og konklusjon av boligens tekniske tilstand

Boligen fremstår gjennomgående i god teknisk stand med få avvik. De fleste bygningsdeler har fått tilstandsgrad 1 (TG1), som indikerer normal slitasje tilpasset alder og bruk. Badet har fått tilstandsgrad 2 (TG2) for enkelte overflater som følge av misfargede og delvis sprukne fuger i våtsone. Dette vurderes som aldersrelatert slitasje og ikke som tegn på underliggende skade. Øvrige elementer på badet, inkludert membran og sluk, er vurdert til TG1 og fremstår fagmessig utført og i tilfredsstillende stand.

Kjøkken, øvrige rom, vinduer, dører, balkong, røranlegg, ventilasjon og elektrisk anlegg vurderes som godt vedlikeholdt uten vesentlige feil eller mangler. Enkelte mindre justeringsbehov er kommentert, som skjev kjøkkenfront og dør som tar i karm, men dette anses som vedlikeholdsbehov som ikke påvirker den tekniske tilstanden nevneverdig.

Konklusjon:

Boligen vurderes som godt vedlikeholdt og i gjennomgående god teknisk stand. Det foreligger ingen alvorlige avvik, og det er ikke registrert forhold som tilsier omfattende utbedringsbehov. Det anbefales jevnlig vedlikehold, og det bør påregnes mindre tiltak for å rette opp normal slitasje, særlig på badets overflater. Totaltilstanden vurderes som tilfredsstillende.

ANNET:

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 2015

Oppvarming

Oppvarming via fjernvarme, samt varme i gulv på bad/wc.

Vei/vann/avløp

Vei: Offentlig

Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

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

Overflater:

Gulv: Fliser på badet, parkett i øvrige rom.

Vegger: Fliser på badet, øvrige vegger med malte, slette flater.

Himling: Malte betongflater, samt malte slette flater i entre og på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

2.065,- per måned.

Inkludert: Internett. Kabel-TV. Vask av fellesområdene. Vaktmester.

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
5.etasje	37			10	37	
Kjeller		6				6
SUM BYGNING	37	6		10	37	6
SUM BRA	43					

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:

5 etasje: Bad, soverom, stue, kjøkken og entre.

BRA-e:

Kjeller: Bod ca 6 m2.

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 godkjennelse 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:

Maria Alencar (leieboer)
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

16/06/2025



Matias Utne

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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet er innredet med hvit baderomsinnredning med glatte fronter og helstøpt servant med kromfarget ettgrep blandebatteri. Over servanten er det speil med integrert belysning. Dusjsonen er utført i nedsenket dusjgrube med veggmonterte dusjdører i herdet glass og veggmontert dusjarmatur. Videre er det vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Belysning via takmontert lampe. Ventilasjon skjer gjennom avtrekksventil tilknyttet byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

Veggene i baderommet er belagt med keramiske fliser. Det ble registrert mindre sprekker og misfarging i fugene i dusjsonen, noe som vurderes som aldersrelatert slitasje og påvirkning av fukt over tid. Himlingen er utført som slett og malt, og det er montert en taklampe. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader, bom (hulrom under fliser) eller biologiske skadegjørere.

Merknader: Avvikene i fugene i dusjsonen faller inn under det som i NS 3600:2018 defineres som symptomgivende, men ikke alvorlig – typisk for normal aldring og bruksslitasje. Det er ingen tegn til omfattende svikt i overflatesjikt eller indikasjoner på underliggende skader. Himlingen fremstår uten tegn til skader eller avflassing.

Tilstandsgrad (TG): TG2, grunnet misfargede og delvis sprukne fuger i våtsone.

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.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulvet på baderommet er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme. Det er registrert misfarging av fuger i dusjsonen, noe som anses som følge av normal fuktpåvirkning over tid. Dusjsonen er nedsenket med cirka 10 mm. Det ble ikke avdekket sprekke-dannelser, bom i fliser eller andre skader som kan indikere svikt i underlaget. Fallet mot sluk vurderes som tilfredsstillende basert på visuell observasjon og registrert nivåforskjell.

Merknader: Tilstandsgrad (TG): TG2, som følge av misfarging i fuger i våtsone.

Flislagte gulv med membran under og elektrisk gulvvarme har normalt en forventet levetid på 20–30 år, avhengig av utførelse og vedlikehold, jf. Byggforskserien 700.320.

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.
- 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.

Membran, tettesjikt og sluk

Baderommet er utført som en prefabrikkert baderomskabin, oppført i henhold til TEK10. Det foreligger ferdigattest på bygget, noe som innebærer at det er levert og kontrollert i tråd med gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet. Sluk er av stål og er utstyrt med klemmeløsning.

Ved prefabrickerte bad er det ofte ikke mulig å inspisere membranens utførelse eller type, da løsningen ligger innkapslet i gulvkonstruksjonen.. Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg som følge av kabinens konstruksjon og manglende fysisk tilgang. Basert på alder og synlig utforming av sluk vurderes utførelsen som forskriftsmessig, men manglende mulighet for visuell bekreftelse av membran og tettedetaljer medfører en viss usikkerhet knyttet til tilstanden.

Merknader: Tilstandsgrad (TG): TG1, Det tas likevel forbehold om at inspeksjon av membran ikke er mulig ved prefabrickerte moduler, og vurderingen bygger dermed på alder og tilgjengelig informasjon.

Prefabrickerte våtromselementer har normalt god tetthet og kvalitet ved fabrikkproduksjon, og en teknisk levetid på ca. 25–30 år, avhengig av bruk og vedlikehold, jf. Byggforskserien 700.330.

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.

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

Innredning – Kjøkken

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette, hvite fronter og benkeplate i laminat. Det er montert dobbel oppvaskkum med etthånds blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av komfyr, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er etablert belysning under overskap for bedre arbeidslys på benkeflaten.

Innredningen fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og forventet bruk. Det er registrert at fronten under vask er skjev og bør justeres. Det ble ikke observert skader på benkeplate, skapstammer eller øvrige overflater, og alle funksjoner anses som intakte.

Tilstandsgrad (TG): Kjøkkeninnredningen gis tilstandsgrad TG1, da det ikke er avdekket skade utover justeringsbehov og normal slitasje som er typisk for alder og bruk. Justering av skjev front vurderes som et enkelt vedlikeholdstiltak.

Merknader:**3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom**Overflater – Andre rom**

Gulv i boligens øvrige rom er belagt med parkett. Veggene har slette, malte flater, og himlingen består av malte betongflater. Det er ikke registrert skader utover det som anses som normal bruksslitasje, tilpasset boligens alder og forventet bruk.

Overflatene fremstår som jevnt slitt med noe falming og mindre merker som typisk forekommer over tid.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer og dører

Vinduer og balkongdør er produsert i 2013 og er utstyrt med isolerglass. Vindusfeltene fremstår i god stand og har integrert solskjerming. Det er ikke registrert punkterte ruter, deformasjon eller skader i karm eller ramme. Åpne- og lukkemekanismer fungerer som forventet.

Merknader: Balkongdøren tar noe i karm ved åpning/lukking, og bør justeres for å sikre smidig funksjon og forhindre unødig slitasje.

Vinduer og balkongdør med isolerglass fra 2013 har en forventet levetid på 25–30 år ved normal bruk og vedlikehold, jf. Byggforskserien 700.320.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende**Balkong**

Leiligheten har utgang til balkong fra stue/kjøkken. Balkongen er oppført med betongdekke og har rekkverk i stål. Det er etablert skillevegger mot nabobalkonger i frosted glass. Rekkverkets høyde er målt til 110 cm, noe som tilfredsstillende gjeldende krav til sikkerhet og bruk.

Det er registrert værrelatert slitasje på treremmer på dekket. Slitasjen fremstår som overfladisk og typisk for alder og eksponering.

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.

Det er WC med innebygget sisterner.

Rørinstallasjoner – Vann og avløp

Boligen har rørinstallasjoner fra 2014. Vannrørene er utført som rør-i-rør-system, med samlestokk plassert i himlingen på badet. Stoppekranen er også plassert i himlingen, og ble testet ved befaring og fungerer som forutsatt.

Avløpsrørene er synlige under vask på bad og kjøkken, og er utført i plast. Det er ikke registrert lekkasjer, deformasjoner eller unormale luktforhold. Fordelerskap for radiatoranlegg er plassert i klesskap på soverommet, og fremstår uten tegn til lekkasje eller feil.

Rørføringer og rørnnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Takstmannen har ikke spesialkompetanse innen VVS-installasjoner, og vurderer derfor kun synlige og åpenbare avvik, samt materialvalg. Det anbefales at det gjennomføres en grundigere vurdering av fagkyndig med relevant VVS-kompetanse for å avdekke faktisk tilstand og eventuelle behov for utbedringer eller oppgraderinger på kort og lang sikt.

Merknader:**Ingen** 6.2 Varmtvannsbereder

Leiligheten er tilknyttet sentralvarme for varmtvann.

Merknader:

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2014

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er tilknyttet 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 fremlagt samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg – Sikringsskap

Sikringsskapet er plassert i garderobeskap på soverommet. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og har tilhørende kursfortegnelse som angir hvilke kurser som betjener de ulike delene av boligen. Det ble ikke registrert tegn til varmgang, unormal lukt eller skade på de elektriske komponentene ved visuell inspeksjon.

Elektrisk anlegg:

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 som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Branntekniske forhold:

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og sløkkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

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 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:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG2, grunnet misfargede og delvis sprukne fuger i våtsone.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2, som følge av misfarging i fuger i våtsone

Takstmannens vurdering ved TG3: