

Nåkkves vei 5,
0670 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utne

Dato: 08/04/2025

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:140, Bnr: 36
Hjemmelshaver:	Stian Stensby Christensen.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1967
Tomt:	m ²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Fredrik Markeland (Aktiv)
Befaringsdato:	24.3.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomt
Flott opparbeidet og beplantet eiet tomt, felles for hele borettslaget. Det er store grøntarealer mellom blokkene.

OM BYGGEMETODEN:

Høyblokk på 13 etasjer, underetasje og kjeller med bærende konstruksjon i betong.

Skillende vegger og dekker i armert betong. Fasader er utvendig forblendet med teglstein, betongoverflater, samt noen panelte flater.

Tak:

Flatt yttertak antatt tekket med papp/asfalt

Vinduer:

Vinduer med malte trerammer og 2-lags energiglass fra 2008, levert av Nordan.

Dører:

Balkongdør med malte trerammer og 2-lags energiglass fra 2008 og entrédør type B-30/db35 som er brann- og lydklassifisert.

3-speils furu innerdører i leiligheten og glassfelt i dør mellom entré og stue.

Balkong/terrasse:

Nordvestvendt balkong på 6m² med tremmegulv, elektrisk markise fra 2021, fin utsikt og adkomst fra stue.

Balkongen er rehabilitert i regi av borettslaget i 2008 med blant annet epoxybelegg på gulv og oppgradering av overflater og rekkverk.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bad (rehabilitert i 2010): Flislagte overflater og himling med downlights fremstår generelt i god stand, men det er registrert sprekker og misfarging i fuger, samt sprekk i silikonfuge. Varmekabel fungerer ikke. Membran er visuelt tilfredsstillende, men nærmer seg midtveis i forventet levetid. TG2 for vegger, gulv og membran.

Kjøkken (nytt 2024): Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer, komposittbenkeplate og lekkasjestopper. Ingen påviste avvik. TG1.

Øvrige rom: Overflater fremstår uten registrerte avvik. TG1.

Vinduer og dører: Vinduer og balkongdør fra 2008. Normale bruksspor, men balkongdør har overflateslitasje og mangler vedlikehold. TG2 for balkongdør, TG1 for øvrige vinduer.

Balkong: Stabil konstruksjon med tilfredsstillende rekkverkshøyde. Overflaten er tildekket, og tettesjiktet kunne ikke inspiseres. TG1.

VVS: Rør-i-rør-system fra 2010 med fordelerskap og lekkasjestopper. Ingen synlige lekkasjer. TG1.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk på bad og naturlig tilluft via ventiler. Kjøkkenventilator har kullfilter. TG2 pga. manglende avkast på kjøkken.

Elektrisk anlegg: Rehabiliter i 2024. Automatsikringer montert, men kursfortegnelse stemmer ikke med faktisk installasjon. Samsvarserklæring er fremlagt. TG ikke satt.

ANNET:**Oppvarming**

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme fra radiatorer i stue og soverom.

Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 1713727.

Felles vaskeri: Det er fellesvaskeri i hver etasje.

Det foreligger ferdigattest datert 5.10.1997.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

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

Gulv: Fliser på badet, vinyl/gulvbelegg i øvrige rom.

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater ellers.

Himling: Malt, slett himling med downlights.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppgraderinger

Bolig eier opplyser:

2010: Bad rehabilitert i regi av borettslaget.

2024: Nye baderomsinnredninger.

2024: Nytt gulv i hele leiligheten.

2024: Nytt kjøkken.

2024: Overflateoppgraderinger.

2024: Hele det elektriske anlegget er fornyet.

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.146,- pr. md.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
7.etasje	43			5	43	
1.etasje		4				4
SUM BYGNING	43	4		5	43	4
SUM BRA	47					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Romfordeling

7.etasje: entre, soverom, bad og stue/kjøkken.

BRA-e:

Det er bod i 1.etasje på ca 3.6 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 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 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.

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 befaringen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Stian Stensby Christensen (eier)
Matias Utnem (BUILTBY AS)

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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

08/04/2025



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 ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet er opplyst å være rehabilitert i regi av borettslaget i 2010. Rommet er innredet med servantskap med skuffer og heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Over servant er det speil med belysning. Videre er det vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er etablert opplegg for vaskemaskin. Veggene er flislagte, og himlingen er utført med malt platehimling med innfelte downlights.

Merknader: Vurdering:

Det er observert sprekker i elastiske fuger i overgang mellom vegg og gulv, samt gulning og misfarging i enkelte fuger. Forholdene anses som moderate og bør følges opp for vedlikehold.

Tilstandsgrad:

Det gis TG2 for veggoverflater på grunn av registrerte sprekker i fuger og gulning.

Badet er fra 2010 og har således en alder på ca. 15 år. Dette nærmer seg den øvre anbefalte brukstiden for enkelte komponenter i våtrom, slik som fuger, overflater og membran, hvor normalt intervall for utskiftning ligger mellom 15–25 år, avhengig av utførelse og bruk. Det må forventes økt vedlikeholdsbehov i årene som kommer.

TG 2 1.1.2 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 ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

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.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulvet er flislagt og det er elektrisk varmekabel.

Merknader: Vurdering:

Det er registrert sprekker i silikonfuge i overgang mellom gulv og vegg. Slike sprekker kan redusere fuktsikkerheten i overgangssoner og bør vedlikeholdes. Det opplyses at varmekabel er ute av drift. Dette påvirker ikke nødvendigvis fuktsikkerheten, men innebærer redusert komfort og kan indikere teknisk svikt i gulvoppbyggingen, spesielt dersom årsaken er brudd i kabel eller tilkobling.

Tilstandsgrad:

Det gis TG2 for gulv, som følge av svikt i elastisk fuge samt at varmekabel ikke fungerer.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

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:

Badet er rehabilitert i 2010 og har underliggende membran. Det er registrert synlig membran i døråpning. Membranen har tilfredsstillende høydeforskjell til overkant sluk, men det mangler både terskel og avsluttende listverk. I dusjsonen er det ett hjelpesluk i plast som leder vann til hovedsluk under servant. Hovedsluk er av plasttype med klemming av membran. Det er ikke foretatt hulltaking da vegg bak dusj inneholder ventilasjonskanaler og vender mot fellesareal.

Merknader: Vurdering:

Synlig membran i døråpning gir indikasjon på at tettesjikt er ført korrekt ut. Høyde på membran i dørterskel vurderes som tilfredsstillende. Tilkoblingen mellom membran og sluk er visuelt vurdert som fagmessig utført, med klemring på plastsluk. Manglende listverk og terskel kan innebære redusert beskyttelse av oppkant, og bør vurderes utbedret.

Tilstandsgrad:

Det gis TG2 da membran har passert mer en halve forventede levetid.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Membranen er fra 2010 og har dermed en alder på ca. 15 år. Normal forventet brukstid for underliggende membran er 20 år, avhengig av bruk og utførelse. .

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

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.

Beskrivelse:

Kjøkkenet er nytt og ble installert i 2024. Innredningen består av underskap med skuffeseksjoner og benkeplate i komposittmateriale. Det er montert underlimt vask med ettgreps blandebatteri direkte i benkeplaten. Over benken er det lagt fliser, og det er montert åpne hyller med integrert lysskinne. Hvitevarer er integrert og består av platetopp med ventilator med kullfilter, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Det er installert vanntilkoblet vannkoker under vask. Høyskap har hvite, slette fronter. Det er montert både komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Merknader: Vurdering:

Kjøkkenet fremstår som nytt og moderne. Det er ikke registrert skader eller avvik.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Overflatene fremstår i god stand.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Beskrivelse:

Vinduer er med 2-lags isolerglass og har produksjonsår 2008. Det er montert luftespalter/ventiler i vinduene. Balkongdør er også fra 2008.

Merknader: Vurdering:

Vinduer fremstår i normalt god stand med funksjonelle ventiler og uten registrerte skader eller punktering av glass. Balkongdør har synlige slitasjemerker i form av hakk og sår i overflaten, og det er registrert manglende overflatebehandling (maling).

Tilstandsgrad:

Det gis TG2 for balkongdør grunnet registrert overflateslitasje og manglende maling. Vinduer vurderes å ha normal bruksslitasje og gis TG1, da det ikke er registrert funksjonelle avvik eller skader utover alder?.

Forventet levetid for vinduer med isolerglass er normalt 20–30 år ved jevnlig vedlikehold.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Beskrivelse:

Balkongen har utgang fra stue og består av et betongdekke med overliggende treremmer. Det er rekkverk montert i full høyde, og høyden er målt til ca. 117 cm, som tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet for balkonger over bakkenivå. Balkongemn er målt til ca 5,4 m2.

Merknader: Vurdering:

Overflaten er dekket med treremmer, og dette har hindret inspeksjon av underliggende tettesjikt og drenering/avrenning. Det er dermed ikke mulig å vurdere eventuell slitasje eller fuktskader i selve betongdekket. Det er ikke observert tegn til svikt eller skjevheter i bærende konstruksjon eller rekkverk.

6. VVS

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2010
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon 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 spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse:

Boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på bad. I skapet er det stoppekran for enkel avstengning. Under servant og i dusjonen er det synlige kobberrør, mens avløpsrør er utført i plast. På kjøkken er det montert automatisk lekkasjestopper.

Merknader: Vurdering:

Løsningen med rør-i-rør vurderes som tidsmessig og i tråd med dagens normer. Fordelerskap med synlig stoppekran gir enkel tilgang for inspeksjon og vedlikehold. Synlige kobberrør og avløpsrør i plast viser ingen tegn til lekkasje eller skade. Automatisk lekkasjestopper på kjøkken er et positivt tiltak som bidrar til økt sikkerhet. Det presiseres at inspeksjonen kun omfatter synlige deler av anlegget.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Forventet teknisk levetid for rør-i-rør-system og kobberrør er normalt 30–50 år ved normalt bruk og uten ytre påkjenninger?.

Rørføringer og rørnettets 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.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles VV i borettslaget.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen har mekanisk avtrekk fra badet. På kjøkkenet er det installert ventilator med kullfilter (resirkulasjon). Det er ventiler i yttervegg og i vinduer som gir tilluft til oppholdsrom.

Merknader: Vurdering:

Ventilasjonen vurderes som funksjonell og i samsvar med vanlig byggeskikk fra oppføringstidspunktet. Mekanisk avtrekk på bad sikrer fjerning av fukt ved bruk, og ventiler i yttervegg og vinduer gir mulighet for tilførsel av frisk luft. Bruk av kullfilter over platetopp innebærer at luften resirkuleres uten avkast til det fri.

Tilstandsgrad:

Det gis TG2, da det benyttes kullfilter på kjøkkenet.

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 totalrehabilitert i 2024

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg

Eier opplyser at det elektriske anlegget ble oppgradert i 2024. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger en kursfortegnelse i skapet, men denne stemmer ikke overens med de faktiske kursene i anlegget.

Det foreligger samsvarserklæring for arbeidene.

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).

Det anbefales at brannvarsler- og sløkkeutstyr kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig for å sikre at det oppfyller gjeldende krav.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

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.

Planløsning

Det er gjort endringer i planløsningen som ikke er i samsvar med de originale byggetegningene. Et soverom er etablert i en del av det som tidligere var stue/oppholdsrom. Endringene vurderes å være unntatt søknadsplikt, da de er utført innenfor eksisterende branncelle.

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

Det gis TG2 for veggoverflater på grunn av registrerte sprekker i fuger og gulning.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det gis TG2 for gulv, som følge av svikt i elastisk fuge samt at varmekabel ikke fungerer.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det gis TG2 da membran har passert mer en halve forventede levetid.

4.1 Vinduer og ytterdører

Det gis TG2 for balkongdør grunnet registrert overflateslitasje og manglende maling.

6.3 Ventilasjon

Det gis TG2, da det benyttes kullfilter på kjøkkenet.

Takstmannens vurdering ved TG3: