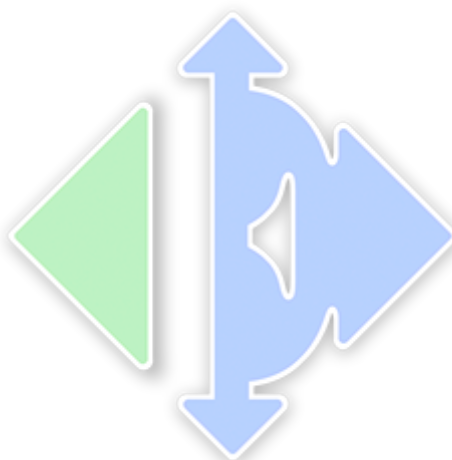


Alunsjøveien 36 P,
0957 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utne

Dato: 25/04/2025

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:93, Bnr: 660
Hjemmelshaver:	Martin Solheim og Anja Therese Bottinga Solheim
Seksjonsnummer:	14
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2010
Tomt:	3481 m²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Wang
Befaringsdato:	24.4.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS3 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomten

Felles tomt for sameiet, opparbeidet med plenarealer, diverse beplantning, prydbusker og asfalterte arealer bestående av innkjøring til garasje samt gangveier. Det finnes flere sittegrupper og lekeplasser for barn.

Beliggenhet

Rekkehuset ligger i et rolig, idyllisk og bilfritt område rett ved Lillomarka. Med skogen som nærmeste nabo, er Alunsjøveien en del av et godt etablert villastrøk. Boligen har gangavstand til flotte ski- og turløyper, samt badevann som Vesletjern og Steinbruvannet.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte

Rekkehus over tre plan med bærende konstruksjoner av tre. Fasader forblendet med liggende malt/- beiset panel. Saltak konstruksjon teknet med takstein. Skillende dekke i antatt trebjelkelag. To-lags velux takvinduer i loftstue ellers vinduer med malte trerammer og to-lags glassfelt med produksjonsår 2009. To-fløyet Balkongdør med to-lags glassfelt med produksjonsår 2009.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**Våtrom – Bad (TG 2)**

Flislagte vegger og malt himling med enkelte riss, misfargede fuger og sprekk i flis over dør.
Gulvet har tilfredsstillende fall, men misfargede fuger og antydning til svertesopp under badekar.
Membran fra 2010, ingen tilgang til sluk. Manglende dokumentasjon. Fuktmåling uten avvik.

Kjøkken (TG 2)

Innredning fra 2010 med slitasje på fronter.
Det anbefales installasjon av lekkasjestopper og komfyrvakt.

Andre rom (TG 2)

Normal bruksslitasje på overflater og gulv. Ingen tekniske avvik.

Vinduer og ytterdører (TG 1)

Vinduer og dør fra 2009 med tolags glass. Slitasje på enkelte foringer og dør som tar i terskel. Generelt god tilstand.

Balkong/terrasse (TG 2)

Terrasse med sprekkdannelser og begynnende råte i bord. Vedlikeholdsbehov er påkrevd.

VVS

Vann- og avløpsrør (TG 1): Rør-i-rør-system fra 2010. Stoppekran testet og fungerer.
Varmtvannsbereider (TG 2): Fra 2009, lekkasjesikret. Nærmer seg forventet levetid.
Ventilasjon (TG 1): Kombinasjon av mekanisk avtrekk og naturlig tilluft. Systemet vurderes som tilfredsstillende.

Elektrisk anlegg

Installert i 2010 med automatsikringer og kursskjema. Samsvarserklæring foreligger.
Ingen tegn til varmgang eller skader. Ikke vurdert med TG – anbefales kontrollert av autorisert elektriker.

ANNET:

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest er utstedet for eiendommen den 14.11.2011.

Oppvarming

Det er varmekabler i entre og på bad i andre etasje. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Parkering

Boligen disponerer en parkeringsplass felles lukket garasjeanlegg.

Romhøyder

Stue: 2,403 m
Gang (2. etasje): 2,398 m
Bad: 2,341 m
Loftstrom (skråtak): Varierende romhøyde, ca. 2,39 m på høyeste punkt, ned mot 1 meter på laveste punkt

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**Overflater****1. etasje:**

Gulv: Fliser med varmekabler i gang og toalettrom, parkett i øvrige rom
Vegger: Malte slette flater
Himling: Malte slette flater

2. etasje:

Gulv: Fliser med varmekabler på badet, parkett i øvrige rom
Vegger: Fliser på badet, malte slette flater ellers
Himling: Malte slette flater

3. etasje:

Gulv: Parkett
Vegger: Malte slette flater
Himling: Malte slette flater

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

Ikke oppgitt.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje (bod)		3				3
1.etasje	50	2		25	50	2
2.etasje	50				50	
Loftsrom	22				22	
SUM BYGNING	122	5		25		5
SUM BRA	127					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Romfordeling

1. etasje: Entre, toalettrom, stue og kjøkken

2. etasje: Tre soverom, gang og bad

3. etasje: Ett soverom og stue

BRA-e:

1.etasje: Bod ved ingangsparti. ca 2,6 m²

Kjeller: Bod ved parkeringsplass. ca 3 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:

Utvendig fasade er kledd med liggende trekledning, antatt fra byggeåret. Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder av fasaden.

Ved befaring ble det registrert skader på kledningsbordene rundt dør til uteboden. Skadene består i hovedsak av slitasje og lokalt redusert materialkvalitet, noe som kan være forårsaket av fuktbelastning.

Fasaden for øvrig fremstår i normalt god stand.

Toalettrommet er innredet med servantskap, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri og vegghengt toalett. Overflater består av fliser på både gulv mens vegger og himlingen har malte, slette flater.

Det registrert skader på servantskapet, nærmere bestemt oppsvulmet materiale på frontene.

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:**

Anja Therese Bottinga Solheim (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

25/04/2025



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 ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet har servantskap med heldekkende servant, speil, belysning og stikkontakt, overskap og høyskap. Det er installert badekar med dusjløsning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Veggene er flislagte, og himlingen består av malt, slett overflate med taklampe.

Merknader: Det er registrert krakeleringer i servanten, noe som indikerer slitasje. Det observert misfarging og utvaskede fuger i dusjonen, sprukket flis over dør og hull etter tidligere montert utstyr. Disse forholdene reduserer overflatekvaliteten. I himlingen er det registrert gulning av fuger langs overgang vegg/tak.

TG2 - Krakelert servant, slitasje og skader på flisfuger indikerer behov for vedlikeholdstiltak, men det foreligger ikke akutte utbedringsbehov.

Innredning og overflater fremstår med slitasje som er forenlig med normal bruk over tid. Levetiden for servantinnredning og flislagte overflater er typisk 20–30 år.

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.

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 på badet er flislagt og har varmekabler.

Merknader: Det er registrert misfarging av fuger samt antydning til svertesopp i silikonfuger under badekaret. Det anbefales å legge en tett silikonfuge rundt badekaret for å forhindre at vann fra dusjing renner under karet.

Fallforholdene på gulvet er vurdert ved måling fra terskel og inn mot slukområdet, da det ikke er mulig å måle direkte til topp sluk som ligger skjult under badekaret. Det ble registrert et fall på cirka 21 mm over en avstand på ca. 180 cm.

På bakgrunn av overnevnte forhold vurderes gulvet til tilstandsgrad 2 (TG2). Misfargede fuger og tegn til svertesopp tilsier behov for vedlikehold.

Flislagte våtromsgulv har vanligvis en forventet teknisk levetid på 20–30 år, forutsatt korrekt utførelse og vedlikehold.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluket på badet er plassert under badekaret og lar seg ikke inspisere visuelt. Dette medfører at verken slukets tilstand, tilgjengelighet for rengjøring eller tilkobling til membran kan vurderes. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller benyttet produkt for membran.

Merknader: Det er foretatt fuktmåling i konstruksjon bak dusjonen, uten at det ble påvist forhøyede verdier. Dette indikerer at det ikke foreligger aktive lekkasjer eller fuktbelastning i tilstøtende konstruksjon på måletidspunktet.

TG2 - Manglende tilgang sluk, manglende dokumentasjon på membran.

Membranens tilstand vurderes ut fra tilgjengelig informasjon om alder og forventet levetid. Ifølge opplysninger er membranen montert i 2010. Med en antatt teknisk levetid på omkring 20 år for denne typen tettesjikt, innebærer dette at membranen har passert halve forventede brukstid

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2010

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 av vurdert bygningsdel:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med lav profil, og har laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Over benkeplaten er det montert fliser, og det er belysning under overskapene. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap. Over platetoppen er det montert en avtrekksvifte som ventilerer direkte ut av boligen.

Merknader: Det er registrert slitasje på fronter.

Det anbefales å installere lekkasjestopper under oppvaskbenken, samt komfyrvakt som sikkerhetstiltak i tråd med dagens anbefalinger for kjøkkeninstallasjoner. Disse tiltakene vil kunne redusere risiko for vannskader og brann ved uhell.

TG2 - Det er registrert slitasje på fronter.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Det er registrert noe slitasje på overflater i boligen, herunder mindre sår, hakk og riper. Boligen fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje, noe som er forventet for en brukt og fraflyttet bolig.

Merknader:

Det må påregnes forekomst av mindre hull i veggflater etter bilder, hyller og lignende, samt lokale misfarginger og skjolder etter møblering. På gulv er det registrert vanlig slitasje i form av riper, trykkmerker og fargevariasjoner, særlig i områder som har vært utsatt for møblement. Disse forholdene anses som normale og forventede ved normal bruk, og vurderes ikke som tekniske avvik.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 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 som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen har vinduer med malte trerammer og tolags isolerglass med produksjonsår 2009. I loftstue er det montert takvinduer av typen Velux med tolags glass. Det er også en to-fløyet balkongdør med tolags glassfelt, også datert til 2009.

Vinduer og balkongdør ble visuelt inspisert, og fremstår generelt i normalt god stand. Det er ikke avdekket skader eller svekkelser som krever umiddelbare tiltak. Det er imidlertid registrert noe slitasje på foringer i ett av soverommene i 2. etasje, samt at balkongdøren tar i terskelen og bør justeres for å sikre korrekt funksjon og unngå ytterligere slitasje.

Vinduene og døren er nå omtrent 15 år gamle, noe som er innenfor forventet teknisk levetid for tolags vinduer med trerammer, som normalt er mellom 20 og 30 år. Regelmessig vedlikehold, som maling og justering, vil være viktig for å forlenge levetiden ytterligere.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er etablert terrasse med utgang fra stue i 1. etasje. Terrassen er oppført med malte terrassebord og har leegger mot nabo på hver side. Det er montert utelys, utevann og strømuttak, samt elektrisk markise. Terrassen har en hovedflate på ca. 14 m².

Merknader: Det registrert vedlikeholdsbehov på terrassebordene. Det er synlige sprekker i overflaten og begynnende råte i enkelte bord.

Tilstanden vurderes til tilstandsgrad 2 (TG2) da det er påvist skader som ikke er akutte, men som krever vedlikeholdstiltak for å hindre videre forringelse og sikre forsvarlig bruk.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2010

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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 systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Boligen har vannrør lagt i rør-i-rør-system og avløpsrør av plast, noe som er vanlig og funksjonelt i nyere og moderniserte boliger. Rør-i-rør-systemet er fordelaktig med tanke på lekkasjesikkerhet, forutsatt at det er korrekt installert med avrenning til fordelerskap.

Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet.

Rørføringer og rørnnettets 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.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Varmtvannsberederen (VVB) har en kapasitet på 200l, den er plassert i loftsrom og er lekkasjesikret med sluk i gulvet. Produksjonsår for VVB er oppgitt til 2009, og den har dermed passert 15 år. Dette er nær anbefalt brukstid for varmtvannsberedere, som vanligvis ligger på 20 år.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er ventilert med mekanisk avtrekk fra både bad og kjøkken. Tilluft til boligen tilføres gjennom veggventiler og luftespalter i vinduer, hvilket sikrer kontinuerlig luftutsiftning.

Denne typen ventilasjonsprinsipp – med mekanisk avtrekk og naturlig tilluft – er vanlig i boliger som ikke har komplett balansert ventilasjonsanlegg. Systemet vurderes som funksjonelt og hensiktsmessig, forutsatt at ventiler holdes åpne og rene for å sikre tilstrekkelig luftmengde og sirkulasjon.

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 2010

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Boligen har sikringsskap plassert i entréen. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og har kursskjema (kursfortegnelse) som gir oversikt over de enkelte elektriske kursene i boligen.

Det elektriske anlegget er hovedsakelig skjult, noe som er vanlig i nyere eller moderniserte boliger. Skjulte elektriske installasjoner gir et ryddig uttrykk, men innebærer samtidig at visuell inspeksjon er begrenset til det som er tilgjengelig i skap og på åpent anlegg.

Elektrisk anlegg:

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. 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 ikke 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.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

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 - Krakelert servant, slitasje og skader på flisfuger indikerer behov for vedlikeholdstiltak, men det foreligger ikke akutte utbedringsbehov.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 - Misfargede fuger og tegn til svertesopp tilsier behov for vedlikehold.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 - Manglende tilgang til sluk, manglende dokumentasjon på membran.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 - Det er registrert slitasje på fronter.

3.1 Andre rom

TG2 er vurdert da det er bruksslitasje på overflater.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 - da det er påvist skader som ikke er akutte, men som krever vedlikeholdstiltak for å hindre videre forringelse og sikre forsvarlig bruk.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 er satt fordi varmtvannsberederen har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Takstmannens vurdering ved TG3: