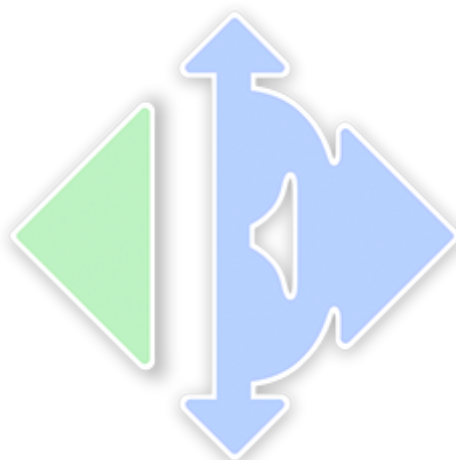


Åssiden terrasse 22,
1160 OSLO



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: 13/02/2025

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:157, Bnr: 645
Hjemmelshaver:	Andreas Selmer Hystad og Ida Selmer Hystad
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1983
Tomt:	26 022 m ²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Wahl (Aktiv)
Befaringsdato:	12.2.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 26.023 m². Pent opparbeidet med gressplen og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær. Flere sittegrupper og lekeplass for barna. Det er asfalterte internveier og parkeringsareal.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet på Nordseter/Kastellet, et meget attraktivt og veletablert boligområde på Nordstrand. Flott beliggenhet på enden i toppetasjen - usjenert med flott utsikt.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte

Lavblokk over 3 etasjeplan, underetasje og kjeller oppført 1983. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Gavlvegger, bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i murverk-/betong, samt utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Utvendige fasader kledd med teglstein og trepanel. Fasader renoveret og etterisolert i 2018. Flat takkonstruksjon antatt teknet med takmembran/asfaltbelegg. Vinduer i tre/aluminium karm med 3-lags isolerglass datostemplet 2018. Alle vinduer er bygget opp med innvendig ramme av tre og en utvendig skjerm av aluminium. Balkongdører med 2-lags isolerglass datostemplet 2015 og 3-lags isolerglass datostemplet 2018. Brann- og lydklassifisert entredør fra 1980 med sikkerhetslås og kikkehull. Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere beskrivelse av byggemåte.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Overordnet faglig vurdering

Boligen fremstår i generelt god teknisk stand med enkelte avvik som bør følges opp for vedlikehold og oppgradering.

Våtrom:

Badet har enkelte avvik, blant annet løse silikonfuger, sprekker i fuger, bom under fliser og noe manglende fall til sluk. Membranen er fra 2015 og vurderes som intakt, men vedlikehold av fuger anbefales for å sikre fortsatt vanntetthet.

Kjøkken:

Kjøkkenet er i god stand uten registrerte avvik. Det anbefales montering av komfyrvakt for økt sikkerhet.

Vinduer og ytterdører:

Ingen vesentlige avvik, men ytterdøren har passert mer enn halve forventede levetid, noe som gir grunn til videre oppfølging.

Balkonger:

Rekkverkshøyden er under dagens krav på 100 cm, men var sannsynligvis i tråd med byggereglene på oppføringstidspunktet.

VVS:

Vann- og avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende, men stoppekranen er ikke lokalisert. Det anbefales å finne eller installere en for økt sikkerhet.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men samsvarserklæring mangler. En kontroll av autorisert elektroinstallatør anbefales for en mer detaljert vurdering.

Konklusjon:

Boligen har ingen kritiske feil som påvirker funksjon eller sikkerhet, men det er noen vedlikeholdsbehov som bør følges opp. Særlig gjelder dette våtrom, stoppekran og elektrisk dokumentasjon.

ANNET:

Borettslaget

Leiligheten tilhører Åssida Borettslag som består av 205 andelsleiligheter.

Åssida Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948973693, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse: Åssiden Terrasse 2-48.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på boligblokk datert 1984.

Det foreligger ferdigattest på fasadeendring datert 2019.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming samt varme i guly på bad.

Parkering

Medfølgende parkeringsplass(nr.3076) i lukket oppvarmet garasjeanlegg.

Borettslaget har også gjesteparkering på eiendommen.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Romhøyde:

Romhøyder:

Kjøkken/stue, 2,396m

Bad 2,198m

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no
Tidligere salgsoppgave levert av eier.

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

Overflater:

Gulv: Fliser i entré og på badet, enstavs parkett ellers.

Vegger: Fliser på badet og over kjøkkenbenken, malte slette flater ellers.

Himling: Malte slette flater med downlights i entré, bad og langs veggen i stuen.

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 m ²	S-Rom m ²
3,etasje	105	2		18	105	2
Kjeller		3				3
SUM BYGNING	105	5		18	105	5
SUM BRA	110					

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:

3,etasje: Entré, bad/wc/vaskerom, kjøkken, stue og 3 soverom.

BRA-e:

3,etasje: Bod på terrasse på ca 2,2 m².
 Kjeller: Bod på ca. 2,7 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.

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: 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.

Merk at tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om disse muligens kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer og entrédører).

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Andreas Hystad (eier).

Matias Utne (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

13/02/2025



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:

Innredning bad:

Badet er fra 2015, og det foreligger dokumentasjon på utførelse.

Badet har flislagte vegger og malt, slett himling med downlights. Innredningen består av et servantskap med dobbel servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det et skap med speil. Dusjsonen er utformet som en nisje med dobbel dusj. Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Vegger:

Det er observert at silikonfuger har løsnet enkelte steder langs gulv og vegg. Det er også registrert mindre sprekker og hull i mørtelfugene, samt misfarging.

TG2 vurderes på grunn av løse silikonfuger, skader i fuger og misfarging.

Tiltak bør gjennomføres for å sikre fortsatt vanntetthet og unngå fuktproblemer over tid.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: Registrerte avvik:

Bom under flis ved inngangen til dusjsonen: Indikerer at flisen ikke har tilstrekkelig vedheft til underlaget, noe som kan føre til at den løsner over tid og øker risikoen for vanninntrengning.

Utvaskede mørtelfuger: Kan være et tegn på fuktpåvirkning og redusert tetthet, noe som kan svekke fugens funksjon over tid.

Løse silikonfuger langs vegg og gulv: Kan føre til redusert vanntetthet i overgangene mellom gulv og vegg, noe som øker risikoen for vannskader.

Lite til motfall enkelte steder på gulvet: Redusert fall kan føre til at vann blir stående og ikke renner effektivt mot sluket. Dette kan øke fuktbelastningen og påvirke levetiden til fuger og overflater.

TG2 vurderes da gulvet har avvik som inkludert bom under flis, utvaskede fuger, løse silikonfuger og lite til motfall enkelte steder.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det er to sluk på badet. Dusjsonen har et hjelpesluk som leder vann til hovedsluket, som er plassert utenfor dusjsonen. Slukene er av plast og har klemring.

Membran:

Membranen er skjult, og tilstanden vurderes basert på alder (2015). Ifølge Byggforskserien har membraner en forventet levetid på ca. 20 år. Det er fremlagt dokumentasjon på membran og øvrige arbeider utført på badet.

Vurdering:

Tilstanden til membranen vurderes som tilfredsstillende ut fra alder og forventet levetid. Tilstandsgrad TG1 settes, med forbehold om at membranen ikke er visuelt inspisert. Regelmessig vedlikehold av sluk og oppfølging av badets tilstand anbefales.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

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.

Innredning kjøkken:

Kjøkkenet har hvit innredning med lav profil. Benkeplaten er av laminat og har en oppvaskkum i stål med ettgreps blandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og platetopp. Over platetoppen er det montert en ventilasjonshette med utkast til det fri.

Det er ikke montert komfyrvakt, men en lekkasjestopper er installert under vasken.

Veggen over kjøkkenbenken er flislagt.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 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.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

2-lags vinduer med trekarmer. I fra 2016 og 2018.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Malt/glatt ytterdør. B-30. 30 db.

Malte balkongdører.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Merknader: TG2 vurderes på grunn av alder på ytterdøren, da den har passert mer enn halve forventede levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Boligen har to balkonger, én med utgang fra kjøkkenet og én med utgang fra stuen.

Balkongen med utgang fra kjøkkenet har et rekkverk i treverk med en høyde på 94 cm, og åpningen mellom rekkverket og dekket er målt til 15,9 cm.

Balkongen med utgang fra stuen har et rekkverk med en høyde på 91,3 cm, der åpningen mellom dekket og rekkverket, som fungerer som en blomsterkasse, er 16,2 cm.

Merknader: Begge balkonger har lavere rekkverk enn dagens krav på 100 cm, men dette var trolig i samsvar med byggereglene da boligen ble oppført.

TG2 vurderes da rekkverkshøyden er for lav.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

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

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsrør:

Vannrørene består av en kombinasjon av eldre kobberør og nyere rør-i-rør-system.

Avløpsrørene er av plast.

Stoppekranen er ikke lokalisert. Det anbefales å finne stoppekranen, og dersom det ikke er en installert i boligen, bør dette vurderes montert.

Det bemerkes at kun synlige rørinntallasjoner er kontrollert. Rørgjennomføringer skjult i vegger er ikke undersøkt, og eventuelle feil i disse anleggene vil derfor ikke fremkomme i rapporten.

Merknader: TG2 vurderes da stoppekran ikke er lokalisert.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles for sameiet.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. Det er avtrekk på badet og forsert avtrekk på kjøkkenet. Tilluft tilføres gjennom spalteventiler i vinduene.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.

Det elektriske anlegget ble installert i

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang og er utstyrt med automatsikringer samt skrusikringer på hovedsikringen.

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 slokkeutstyr, 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 slokkeutstyr 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.

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 befarings før et eventuelt kjøp.

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

TG2 vurderes på grunn av løse silikonfuger, skader i fuger og misfarging.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes da gulvet har avvik som inkludert bom under flis, utvaskede fuger, løse silikonfuger og lite til motfall enkelte steder.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes på grunn av alder på ytterdøren, da den har passert mer enn halve forventede levetid.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes da rekkverkshøyden er for lav.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes da stoppekran ikke er lokalisert.

Takstmannens vurdering ved TG3: