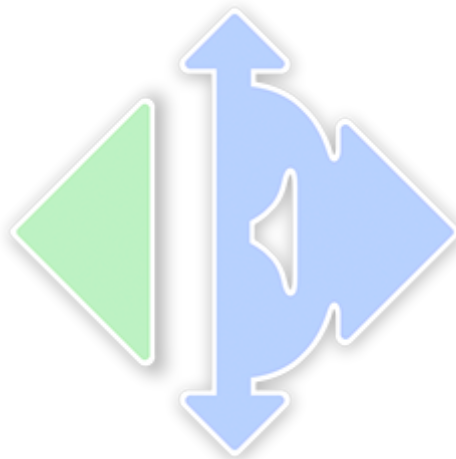


Bøkkerveien 14 B,
0579 Oslo



www.e3.no

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 Utne

Dato: 19/02/2025

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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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 overvåking av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:124, Bnr: 237
Hjemmelshaver:	Terje Roald Evensen, Kasper Evensen og Martine Østmark
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2018
Tomt:	2529 m ²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Thomas Wahl (Aktiv)
Befaringsdato:	14.2.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Beliggenhet

Boligen ligger i det populære boligprosjektet Krydderhagen på Hasle, like ved Vinmonopolets tidligere tapperi- og produksjonsanlegg. Krydderhagen er en grønn og moderne hageby med et pent opparbeidet uteareal. Prosjektet skal være bilfritt, og det er et garasjeanlegg under området. Vinmonopolets tidligere vinslott har blitt gjort om til leiligheter, butikklokaler og spisesteder, og er like ved leiligheten. Høsten 2019 var det storåpning, med spennende forretninger som blant annet Spar, Synsam, Kitch'n, W.B. Samson, 8 Fish Sushi, gastropuben Hasle Linie og frisørsalongen Auster

Tomt

Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gressplener, variert beplantning og bed samt lekeapparater og sittegrupper.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk fundamentert med såle til antatt faste masser. Bærende konstruksjoner i betong og stål. Pussete og malte fasader. Flatt tak tekket med sveiset folie e.l.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Overordnet faglig vurdering

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt med enkelte registrerte avvik som bør følges opp for å opprettholde funksjonalitet og standard. Generelt er tilstanden tilfredsstillende, men enkelte områder har behov for vedlikehold og utbedringer.

Våtrom:

Badet (2018):

Det er registrert en sprekk i en flis i dusjsonen, noe som kan skyldes bevegelser i underlaget eller materialtretthet. Det anbefales å vurdere utskifting av flisen for å sikre vann tetthet. For øvrig er vegger, gulv og membran i god stand uten tegn til fuktproblemer.

Kjøkken:

Kjøkkenet fra 2018 er i god teknisk stand uten registrerte avvik. Det er ingen tegn til fukt eller skader ved vanninstallasjoner, og innredningen fremstår i god stand.

Andre rom:

Det er registrert sprekker i parketten i gang/entré, noe som kan skyldes bevegelser i underlaget, fuktpåvirkning eller materialtretthet. Det anbefales utbedring for å sikre estetikk og funksjonalitet.

Vinduer og ytterdører:

Vinduene og ytterdørene er fra 2017/2018 og fremstår i god stand uten vesentlige avvik.

Balkonger:

Boligen har to balkonger med betongdekke og impregnerte terrassebord. Ingen avvik er registrert, og rekkverkshøyden er tilfredsstillende.

VVS:

Innvendige vann- og avløpsrør er fra 2018 og fungerer som forventet.

Stoppekranen er lokalisert og testet.

Ingen tegn til lekkasje eller fuktproblemer i avløpssystemet.

Elektrisk anlegg:

Anlegget ble installert i 2018 og er i god teknisk stand.

Samsvarserklæring er fremlagt, og det er ikke registrert synlige feil eller skader.

Brannsikkersutstyr er på plass, men regelmessig vedlikehold anbefales.

Konklusjon:

Boligen har generelt god teknisk stand med enkelte mindre avvik som bør følges opp. Særlig gjelder dette en sprekk i flis på badet og sprekkdannelse i parkett i gang/entré. Regelmessig vedlikehold anbefales for å bevare boligens tekniske standard over tid.

ANNET:

Oppvarming og energimerking

Leiligheten blir oppvarmet av radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 89892042

Romhøyder:

Stue: 2,596 m

Bad: 2,265m

Gang: 2,275

DOKUMENTKONTROLL:

Megleropplysninger levert av megler.

Eiendomsverdier.no

Dokumentasjon for det elektriske anlegget.

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

Overflater:

Gulv: Fliser på bad og toalett, parkett ellers.

Vegger: Fliser på badet, slette malte flater ellers.

Himling: Nedsenket himling på badet, entré og toalettrom, med downlights montert på bad og toalett. Øvrige himlinger består av malte betongflater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.733,- pr. md.

Herav:

Akonto fjernvarme 1.312,-

Felleskostnader 3.242,-

Digital-TV/Bredbånd 179,-

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
6.etasje	82			12	80	2
Kjeller		5				5
SUM BYGNING	82	5		12	80	7
SUM BRA	87					

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:

6.etasje: Entré, bad , WC, 3 soverom, stue/kjøkken og bod.

BRA-e:

Kjeller: Bod målt til ca 5,5 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 skjelheter 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:

Toalettrom:

Boligen har et separat toalettrom med flislagt gulv og malte veggflater. Rommet er utstyrt med et vegghengt toalett og et servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Det er montert speil over servanten.

Toalettrommet er lekkasjesikret med en automatisk lekkasjestopper.

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:**

Martine Mokkalbost Østmark (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 Utne

Byggmester og takstmann

19/02/2025

Matias Utne

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 ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Innredning bad:

Badet har flislagte vegger og en slett, malt himling med downlights.

Badet er innredet med et servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Servantskapet har speildører med integrert belysning. Dusjhjørnet er utstyrt med svingdører, og det er opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Sprekk i flis i dusjsone:

Det er registrert en sprekk i en flis i dusjsonen. Sprekkdannelse i fliser kan oppstå som følge av bevegelser i underlaget, støt eller materialtretthet. Det anbefales å vurdere utskifting av den skadde flisen for å sikre en tett og varig løsning.

TG2 vurderes da det er registrert en sprekk i en flis i dusjsonen.

TG 1 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 ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- 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.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme.

Overflatene fremstår i god stand, og det er registrert tilfredsstillende fall på gulvet, målt med laser. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Dusjsonen er senket ca. 10 mm ned i gulvet.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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.

Sluk av plast med klemming av plast.

Baderomskabin: Badet er en prefabrikert baderomskabin.

Membran: Utførelse og type membran er ukjent. Membranen er skjult, og tilstanden vurderes basert på alder, (2018).

Forventet levetid for membranen er ca. 20 år ifølge Byggforskserien.

Vurdering:

Tilstanden til membranen vurderes som tilfredsstillende basert på alder og forventet levetid (ca. 20 år). Tilstandsgrad TG1 settes, med forbehold om at membranen ikke er visuelt inspisert. Regelmessig vedlikehold av sluk og oppfølging av kabinens alder anbefales.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

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:

Overflater og innredning:

Kjøkkenet er av typen Sigdal og har hvite, glatte fronter. Benkeplaten er i laminat, og kjøkkenet er utstyrt med en rustfri servant og ventilator. Videre har kjøkkenet integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, platetopp, kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Øvrige rom

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten vensnelige skader eller mangler utover normal bruksslitasje i henhold til alder. Mindre merker, riper eller misfarging må forventes i en brukt bolig.

Merknader: Gulv i gang/entré

Det er registrert at parketten i gang/entré har sprukket. Den langsgående skjøten på gulvet har løsnet fra hverandre, noe som kan indikere bevegelser i underlaget, fuktpåvirkning eller materialtretthet. Dette kan påvirke både estetikk og funksjonalitet, og det anbefales å utbedre eller skifte ut den berørte delen av gulvet for å sikre varig kvalitet.

Tilstandsgrad 2 (TG 2) settes da avviket krever vedlikehold eller utbedring.

TG2 vurderes da parkett i entre har avvik.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1

4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer

Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Produksjons år 2017.

Dører

Brann B30 35 db entredør. Balkongdører med isolerglass, karm og ramme i tre. Produksjonsår 2018.

Vinduene ble visuelt undersøkt, og en enkel funksjonstest ble utført på tilfeldig utvalgte vinduer i boligen. Vinduene fremstår i god stand, med tilfredsstillende lukkemekanismer på de kontrollerte enhetene. Det ble ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende**

TG 1

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Boligen har to balkonger med betongdekke og impregnerte terrassebord.

Vestvendt balkong med adkomst fra stuedelen, måler ca. 7,5 m².

Østvendt balkong med adkomst fra soverommet, måler ca. 5 m².

Begge balkongene har sort spilerekkverk med en målt høyde på 1,24 meter.

Merknader:**6. VVS**

TG 1

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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 spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Boligen har et skjult rør-i-rør vannsystem med tilgang til samlestammen via et vannskap plassert i veggen i boden. Stoppekranen er lokalisert i vannskapet og har blitt funksjonstestet.

Avløpsrør:

Det antas at avløpsrørene til og fra boligen er av plast.

Det er montert vegghengt toalett på både badet og toalettrommet. Det er registrert spalte for lekkasjevann under toalettene. På toalettrommet er det i tillegg installert en automatisk lekkasjestopper.

Det bemerkes at kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegger er ikke undersøkt, og eventuelle feil på skjulte anlegg vil derfor ikke fremkomme i rapporten.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1 6.3 Ventilasjon**

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2018

Boligen har balansert ventilasjon.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Det er registrert tilluftsventiler i oppholdsrom og avtrekksventiler på bad, toalettrom og kjøkken.

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 2018

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

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. 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.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg:

Automatsikring i sikringsskap. Det elektriske anlegget består av skjulte rørføringer, samt tak- og veggbokser.

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 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 bygget.

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 da det er registrert en sprekk i en flis i dusjsonen.

3.1 Andre rom

TG2 vurderes da parkett i entre har avvik.

Takstmannens vurdering ved TG3: