

Thorvald Meyers gate 12 F,
0555 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 19/11/2024

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:225, Bnr: 278
Hjemmelshaver:	Anders Aarhus Aalborg
Seksjonsnummer:	173
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2009
Tomt:	16 732 m ²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Wang
Befaringsdato:	14.11.24
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Pent opparbeidede fellesarealer med asfalterte gangveier, hyggelig beplantning, lekeplasser og sittegrupper.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner til antatt komprimerte masser samt støpt kjellergulv. Etasjeskiller av betongkonstruksjoner. Yttervegger i betong- og trekonstruksjoner som er utvendig dekket med tegl, fsadeplater og pusset og malte overflater.

Yttertak i betongkonstruksjoner med flat form antatt teknet med papp/folie (Ikke besiktiget). Ikke befart av takstmannen.

Betongsåle/grunnmur fundamentert til antatt fast masse. Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet. Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er generelt godt vedlikeholdt, men enkelte elementer har normale aldrings- og slitasjetegn som kan kreve oppgradering. Nedenfor følger en oversikt over de viktigste tilstandsvurderingene:

Våtrom**Bad (TG 2):**

Vegger og himling: Veggene er flislagte og viser hull etter tidligere installasjoner, samt misfarging på fuger og silikon. Dørbladet har tegn på fukttoppsug. Løs silikonfuge ved innredningen utgjør en risiko for vanninntrengning.

Gulv: Flislagt gulv med tilfredsstillende fall til sluk, men lokale fallmålinger er under anbefalt nivå. En flis ved toalettet er skadet, og fugene er misfargede.

Membran: Membranen fra 2008 nærmer seg forventet levetid, hvilket gir økt risiko for funksjonssvekkelse.

Kjøkken (TG 2):

Hvit høyglans innredning med enkelte feil som dør til fryseskap som går i benkeplaten. Flisene over benkeplaten er intakte, men små justeringer anbefales for optimal funksjonalitet.

Andre rom (TG 2):

Gulv: Slitasje i form av riper og merker, samt tidligere fuktpåvirkning ved terrassedør.

Vegger: Normale bruksskader og misfarging.

Dører: Skyvedør til soverom krever justering for full funksjonalitet.

Vinduer og ytterdører (TG 2):

Vinduer og balkongdører fra 2008 har funksjonsfeil, som at enkelte tar i karmen. Dette er en vanlig utfordring for trevinduer og dører over tid.

Balkonger, verandaer og lignende (TG 1):

Fransk balkong med rekkverk som oppfyller dagens sikkerhetskrav. Ingen bemerkninger.

VVS (TG 1):

Moderne rør-i-rør-system med god funksjonalitet. Mekanisk ventilasjon på kjøkken og bad fungerer tilfredsstillende.

Elektrisk anlegg (Ingen TG):

Elektrisk anlegg fra 2008 uten fremlagt samsvarserklæring. Anbefalt kontroll av autorisert installatør for å sikre korrekt funksjon.

Faglig vurdering:

Boligen fremstår som funksjonell og godt vedlikeholdt, men har noen aldringsrelaterte slitasjeskader som er forventet for alderen. Tiltak på bad og kjøkken bør prioriteres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skader. Justeringer av vinduer, dører og enkelte overflater kan forbedre helhetsinntrykket og bruksopplevelsen. Boligen er egnet for umiddelbar bruk, men bør følges opp med vedlikehold på de identifiserte områdene.

ANNET:**Parkering**

Ordinær gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

Det er mulig ved ledighet å leie/kjøpe garasje plass i felles garasjeanlegg i sameiet.

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmesystem. Elektrisk gulvarme på badet.

Romhøyder

Stue: 2,437 meter

Gang: 2,34 meter

Bad: 2,161 meter

Matrikkelinformasjon

Leilighetsnr: F

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 225

Bruksnr: 278

Seksjonsnr: 173

Ferdigattest / brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for eiendommen, datert 03.01.2011.

DOKUMENTKONTROLL:

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

Overflater:

Gulv: Fliser på badet, parkett i øvrige rom.

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater i øvrige rom.

Himling: Senket, slett himling med downlights på bad og i gang, malte betongelementer i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Slagt.

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
5.etasje	40				40	
Kjeller		5				5
SUM BYGNING	40	5				
SUM BRA	45					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

5.etasje: Entre, soverom, bad og stue/kjøkken.

BRA-e:

Kjeller: Boden i kjelleren er oppgitt å være ca. 5 m². Boden er ikke inspisert av takstmann.

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:

matias Utnem (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

19/11/2024

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 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Innredning:

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med slette grå fronter og laminat benkeplate. Servanten er i porselen, med ettgreps blandebatteri. Det er gulvstående toalett og dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekkssystemet er kontrollert ved hjelp av papirmetoden, og dette indikerer tilstrekkelig funksjon.

Tilstandsvurdering av innredningen viser tegn til normal bruksslitasje. Det er registrert en løs silikonfuge ved innredningen. Dette utgjør en risiko for vanninntrengning over tid og bør utbedres.

Vegger:

Veggene er flislagte. Det er observert hull etter tidligere montert utstyr i dusjsonen, noe som kan redusere vanntettheten i området. Videre er det synlig misfarging på fugemasse og silikonfuger, som indikerer aldring eller mulig eksponering for fukt.

Dør:

Dørbladet viser tegn til fuktoppsug langs underkanten, sannsynligvis som følge av direkte eksponering for vann eller høy luftfuktighet. Dette kan kreve tiltak for å forhindre videre skader.

Merknader:

Anbefalinger:

Løs silikonfuge ved innredning bør skiftes for å sikre vanntett overflate.

Hull i fliser i dusjområdet bør tettes på en fagmessig måte for å gjenopprette vanntetthet.

Misfarget fugemasse og silikon bør vurderes skiftet eller rengjøres for å opprettholde god hygienisk og estetisk standard.

Tilstandsgrader:

Innredning: TG 2 – Noe slitasje og behov for vedlikehold på grunn av løs silikonfuge.

Vegger: TG 2 – Skader som potensielt kan redusere vanntettheten.

Dør: TG 2 – Fuktpåvirkning.

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.
- 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulvet på badet er flislagt og utstyrt med varmekabler.

Merknader: Det er registrert følgende avvik:

Skade på flis: Det er registrert en skade på flis ved toalettet. Skaden kan skyldes mekanisk påvirkning eller slitasje over tid.

Misfarging av fuger: Fugene mellom flisene viser misfarging, noe som kan indikere påvirkning av fukt, aldring eller mangelfull rengjøring.

Fallmålinger viser følgende:

Fra terskel til topp sluk: 32 mm.

Lokalt fall 80 cm fra sluk: 4 mm.

Fallmålingene viser at gulvet generelt har fall mot sluk, men det lokale fallet på 4 mm er lavere enn anbefalt. Dette kan føre til vannansamling og redusere effektiv drenering, spesielt utenfor slukområdet.

TG2 vurderes på grunn av registrert skade på flis ved toalettet og misfarging av fuger, noe som indikerer slitasje og behov for vedlikehold eller utbedringer. I tillegg er det målt at det lokale fallet til sluk er under anbefalt minimum.

Anbefalinger:

Reparasjon eller utskifting av skadet flis ved toalett for å gjenopprette funksjonalitet og estetikk.

Rengjøring eller utskifting av misfargede fuger for å forhindre videre forringelse.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

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 utstyrt med et rustfritt sluk. Membranens type og utførelse er ukjent, da den er skjult i konstruksjonen og ikke kan inspiseres uten destruktive inngrep. Dette ville kreve fjerning av fliser, noe som ikke er hensiktsmessig i denne sammenhengen.

Membran:

Membranen er en kritisk bygningsdel for å hindre vannlekkasje til underliggende konstruksjoner. Det er verdt å merke seg at membraner har en begrenset levetid og utsettes for naturlig slitasje over tid. Ifølge Byggforskseriens datablad 700.320 er forventet levetid for en membran ca. 20 år. Tilstanden vurderes derfor ut fra badets alder og membranens forventede gjenstående levetid.

Hulltaking:

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom, da dette ikke var mulig grunnet plasseringen av kjøkkeninnredning.

Merknader: TG2 vurderes fordi membranen har en alder som indikerer at den nærmer seg eller allerede har passert forventet levetid. Dette øker risikoen for funksjonssvekkelse, selv om det foreløpig ikke er registrert konkrete symptomer.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2008

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.

Beskrivelse:

Kjøkkenet er utstyrt med hvit høyglans innredning og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer inkluderer kjøøl/fryseskap, komfyr og platetopp. Ventilasjonshette av type Villavent er plassert over platetoppen. Det er fliser over benkeplaten som gir en beskyttende overflate mot sprut og varme.

Merknader: Avvik:

Døren til fryseskapet går i benkeplaten, noe som kan indikere feilmontering eller plassering som kan påvirke funksjonalitet og bruk.

Avtrekkventilasjon ble testet med papir og fungerer tilfredsstillende.

TG2 er vurdert da døren til fryseren som går i benkeplaten. Dette er en mindre, men merkbar feil som kan redusere brukervennligheten.

Anbefalte tiltak:

Justering eller tilpasning av fryseskapdøren slik at den fungerer uten hindring fra benkeplaten.

Generelt vedlikehold av innredningen og jevnlig kontroll av ventilasjonen for å opprettholde funksjonalitet og effektivitet.

3. Andre Rom**TG 2** 3.1 Andre rom**Overflatens tilstand**

Boligen har overflater med bruksslitasje. Det kan forventes mindre hull i vegger etter bilder eller hyller, samt misfarging eller skjolder på steder der møbler, bilder eller hyller har vært plassert. Gulvene kan vise tegn til slitasje, misfarging, riper eller merker fra møbler.

Merknader: Gulv:

Det er registrert slitasje i form av sår, hakk og riper på gulvene, noe som er forventet ved normal bruk over tid. Videre er det tegn til tidligere fuktpåvirkning på gulvet ved terrassedøren. Dette kan indikere utilstrekkelig tetting rundt døren eller tidligere lekkasjeproblemer.

Vegger:

Det registreres slitasje på veggene, som inkluderer mindre merker og overflateslitasje, noe som er vanlig ved daglig bruk.

Tak:

Himlingen fremstår med normal bruksslitasje uten tegn til større skader eller behov for akutte tiltak.

Dører:

Skyvedøren inn til soverommet stopper i karmen, og det er ikke mulig å lukke døren helt. Dette tyder på en justeringsfeil eller mekanisk slitasje som påvirker dørens funksjonalitet. Døren må justeres.

Dørhåndtak på dør til badet er løst, dette må festes.

TG2 vurderes på grunn av skader på gulvet, skyvedør som ikke kan lukkes, og slitasje på overflater.

4. Vinduer og ytterdører**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse:

Vinduer og balkongdør er i treammer med 2-lags isolerglass, datert 2008. Balkongdøren tar i karmen, noe som indikerer behov for justering eller at treverket har beveget seg som følge av naturlig materialutvidelse eller krymping. Et vindu i stuen tar også i karmen, hvilket tyder på tilsvarende justeringsbehov. Dette er vanlige forekomster for trevinduer og -dører over tid.

Vinduer og balkongdør vurderes til TG2. Dette skyldes påviste funksjonsfeil som krever justering for å sikre at dørene og vinduene fungerer optimalt. Tilstanden er ikke kritisk, men tiltak bør gjennomføres for å unngå ytterligere slitasje og sikre god funksjonalitet.

Merknader: Vinduer og balkongdør vurderes til TG2. Dette skyldes påviste funksjonsfeil som krever justering for å sikre at dørene og vinduene fungerer optimalt. Tilstanden er ikke kritisk, men tiltak bør gjennomføres for å unngå ytterligere slitasje og sikre god funksjonalitet.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende**Beskrivelse:**

Stuen har en fransk balkong med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 110 cm, hvilket oppfyller dagens krav til sikkerhet for rekkverk i boliger.

Merknader:**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2008

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Beskrivelse:

Boligen har et rør-i-rør-system med stoppekranser lokalisert i himlingen på badet og på kjøkkenet. Dette er en moderne løsning som gir mulighet for enklere vedlikehold og utskifting av rør. Avløpsrør under vask er av plast, som er et robust materiale med lang levetid og lav risiko for korrosjon.

Merknader: Det er registrert at spyleknappen på toalettet er ødelagt.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1 6.3 Ventilasjon**

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2008

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler som gir tilførsel av frisk luft. For å opprettholde effektiv luftutskifting må veggventilene renses jevnlig og holdes under oppsikt for å unngå tilstopping av smuss og støv. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

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 2008

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap lokalisert i entrè.

Automatsikringer med 6 fordelingskurser.

Undertegnede takstmann har ikke fag- eller spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Generelt anbefales det at en autorisert elektroinstallatør eller kontrollør gjennomfører en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, opplysninger fra eier, eventuell tilhørende dokumentasjon, samt bruk av en standard sjekkliste. Det må bemerkes at denne sjekklisten innebærer mer begrensede undersøkelser sammenlignet med en godkjent elkontroll.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere, med minimum én røykvarsler i hver etasje.

Boligen skal også være utstyrt med sløkkeutstyr, som husbrannslange eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må ha en kapasitet på minst 6 kg, med en effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat.

Dersom det benyttes brannslange, skal denne være tilkoblet en fast vannforsyning, og det anbefales å bruke en kuleventil (type kran).

Det gis ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget.

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:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurderes da det er registrert flere avvik som krever vedlikehold og utbedring. Løs silikonfuge, misfarging av fuger og tegn til fukt i dørbledet kan over tid utvikle seg til større skader hvis ikke nødvendige tiltak iverksettes. Dette indikerer behov for vedlikehold, men ingen akutte feil som gjør badet uegnet for bruk.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes på grunn av registrert skade på flis ved toalettet og misfarging av fuger, noe som indikerer slitasje og behov for vedlikehold eller utbedringer. I tillegg er det målt at det lokale fallet til sluk er under anbefalt minimum.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes fordi membranen har en alder som indikerer at den nærmer seg eller allerede har passert forventet levetid. Dette øker risikoen for funksjonssvekkelse, selv om det foreløpig ikke er registrert konkrete symptomer.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 er vurdert da døren til fryseren som går i benkeplaten. Dette er en mindre, men merkbar feil som kan redusere brukervennligheten.

3.1 Andre rom

TG2 vurderes på grunn av skader på gulvet, skyvedør som ikke kan lukkes, og slitasje på overflater.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdør vurderes til TG2. Dette skyldes påviste funksjonsfeil som krever justering for å sikre at dørene og vinduene fungerer optimalt. Tilstanden er ikke kritisk, men tiltak bør gjennomføres for å unngå ytterligere slitasje og sikre god funksjonalitet.

Takstmannens vurdering ved TG3: