

Tøyenbekken 6,
0188 OSLO



www.e3.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	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 Utnem

Dato: 20/05/2025

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:230, Bnr: 333
Hjemmelshaver:	Eivind Bøhn
Seksjonsnummer:	9
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2005
Tomt:	3994 m ²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Wang
Befaringsdato:	24.4.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til på Grønland, med kort vei til både Tøyen, Grünerløkka og Sørenga. Rett utenfor døren finner du et rikt utvalg av ulike forretninger, spisesteder og svært gode kollektivtilbud, samtidig som leiligheten ligger tilbaketrukket og rolig til.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte

Boligbygget er fundamentert med betong til fast grunn og/eller pelefundamentert til fjell. Etasjeskiller er utført i betong, og byggets bæresystem består av stål- og betongkonstruksjoner.

Fasadene er hovedsakelig oppført i spekket tegl, med utfyllende felt i isolert, panelt bindingsverk.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår med normalt vedlikehold og aldersrelatert slitasje. Våtrommet viser tegn til svekkelser, blant annet bom under fliser, misfargede fuger og tettesjiktet nærmer seg slutten av forventet levetid. Kjøkkenet har generell bruksslitasje og innredning fra 2006. Innvendige overflater og tekniske installasjoner (vann, elektrisk og ventilasjon) vurderes som funksjonelle, men flere komponenter har overskredet halve forventede levetid. Vinduer og balkongdør er fra 2005 og i teknisk god stand, men også her må videre aldring påregnes. Det er ikke avdekket alvorlige konstruksjonelle avvik, men vedlikehold og oppgraderinger bør vurderes på mellomlang sikt.

Tilstandsgrader (TG) etter bygningsdel:

1. Våtrom – Bad

Vegger og himling: TG2

Gulv: TG2

Membran, tettesjikt og sluk: TG2

2. Kjøkken

Innredning og overflater: TG2

3. Andre rom

Innvendige overflater: TG2

4. Vinduer og ytterdører

Vinduer og dører: TG2

5. Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjon og utførelse: TG1

6. VVS

Innvendige vann- og avløpsrør: TG2

Varmtvannsbereder: Ingen (fellesanlegg)

Ventilasjon: TG1

7. Elektrisk anlegg

Anlegg: Ingen TG satt (krever vurdering av autorisert installatør)

ANNET:

Oppvarming

Radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmtvann og fyring er inkludert i fellesutgiftene. Det er installert varmepumpe både for nedkjøling og oppvarming (2022).

Romhøyder

Stue/kjøkken: 2,509 m

Entre: 2,283 m

Bad: 2,163 m

Soverom: 2,516 m

Sameie

Sameie: Hornet Borettslag,

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

Erklæring om samsvar: Balkong: Monterer utestikkontakt bak varmepumpe på vegg. Trekker tilførsel fra stikkontakt i stue Sikringsskap:

Skifter elementautomat med jordfeilauto

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

Overflater

Gulv: Fliser på badet med gulvvarme, laminat i øvrige rom.

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater ellers.

Himling: Malte slette flater, spotter på badet. I stue er himlingen utført i synlige betongelementer.

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 måleverdige.

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	46			6	46	
Kjeller		5				5
SUM BYGNING	46	5			46	5
SUM BRA	51					

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: entre, stue, soverom og bad.

BRA-e:

Kjeller: Bod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved 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.

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 befaringsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Eivind Bøhn (eier)
Matias Utnem (Builtby as)

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

20/05/2025



Matias Utne

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 påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og speil montert over, inkludert lysarmatur. Det er installert gulvstående toalett og dusjhjørne med glassdører. Mekanisk avtrekk er etablert i himling. Det er opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Vurdering

På vegg i dusjsone er det registrert hull etter tidligere monterte dusjvegger. Det er også registrert misfarging av fuger. Det er bom (hulrom) under fliser i dusjsone, som tyder på svikt i vedheft til underlaget.

Tilstandsgrad

Vegger og fliser: TG2 – Misfargede fuger og bom under fliser. Hull etter tidligere installasjoner.

Det er ikke opplyst eksakt alder på våtrommet. Basert på registrerte forhold fremstår våtrommet som å være i sen fase av sin tekniske levetid. Flislagte overflater og fuger har normal brukstid på 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 er flislagt og det er etablert elektrisk gulvvarme. Det er sluk i dusjsone, og fall til sluk fra terskel er målt til ca. 26 mm.

Merknader: Vurdering

Det er registrert misfarging av fuger i deler av gulvet. Målt fall på ca. 26 mm fra terskel til sluk vurderes som tilfredsstillende og innenfor kravene til funksjonelt fall på våtrom.

Tilstandsgrad

Gulv og overflater: TG2 – Misfarging av fuger er observert.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006
 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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er plastsluk med klemring installert i dusjsonen. Det er ikke kjent for takstmannen hvilken type membran som er benyttet, eller hvordan denne er utført.

Merknader: Vurdering

Ukjent type og utførelse av membran gir imidlertid usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke gjort forsøk på å vurdere fuktforhold i tilliggende konstruksjoner til våtsonen (bak dusjveggen), det var ikke mulig å bore hull grunnet manglende fysisk tilgang. Veggflaten mot våtsonen var møblert og dermed ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Membran: TG2 – Membran er ikke synlig og har ukjent type og utførelse. Basert på antatt alder vurderes det å være økt risiko for svekket funksjon.

Kontroll i tilstøtende konstruksjoner: TG2 – Det er ikke foretatt hulltaking. Fuktsøk på overflater i dusjsonen viste forhøyede verdier, noe som indikerer risiko for fuktpåvirkning og mulige skjulte skader.

Basert på antatt etableringsår 2006 er membranen nå ca. 18–19 år gammel. Byggforskserien anslår normal teknisk levetid for våtromsmembraner til ca 20 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2006

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 slette grå fronter. Benkeplaten er av typen laminat. Det er installert dobbel oppvaskkum i stål med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer; komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Over komfyren er det avtrekksvifte tilkoblet felles ventilasjonsanlegg. Fliser er montert over benk.

Merknader: Vurdering

Det er registrert generell bruksslitasje på fronter og sokkellist. I tillegg er det synlig slitasje på fliser over kjøkkenbenken. Forholdene vurderes som aldersrelatert og i samsvar med normal bruk.

Tilstandsgrad

Kjøkkeninnredning og overflater: TG2 – Bruksslitasje på fronter, sokkel og fliser.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Innvendige overflater består av malte flater på vegger og himling i oppholdsrom.

Merknader: Vurdering

Det er registrert generell bruksslitasje på vegger og tak. Dette omfatter mindre merker, småriper og aldersrelatert slitasje som vurderes som normalt for boligens alder og bruk. Det er ikke registrert skader av teknisk betydning.

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 ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Beskrivelse

Vinduer og balkongdører er med isolerglass, produsert i 2005. Balkongdørene er av samme type og alder. Vinduer og dører er visuelt innsisert fra innsiden. Ingen punkterte ruter eller åpenbare deformasjoner ble observert. Lukkemekanismer fremstår som funksjonelle.

Merknader: Vurdering

Vinduer og dører fremstår i normalt god stand i henhold til alder. Det ble ikke registrert funksjonssvikt eller betydelig slitasje. Isolerglass fra 2005 har overskredet halvparten av forventet levetid, og det må derfor påregnes gradvis svekkelse i tetthet og isolasjonsevne med tiden.

Tilstandsgrad

Vinduer og dører: TG2 – Ingen avvik registrert ved visuell kontroll, men isolerglass har overskredet halvparten av forventet levetid.

Isolerglassvinduer har en forventet levetid på 20–30 år ved normalt vedlikehold.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue. Balkongen har betongdekke og rekkverk i metall og glass. Rekkverkshøyde er målt til ca. 110 cm, hvilket tilfredsstiller dagens forskriftskrav til høyde for balkonger i bolig (minimum 100 cm).

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Beskrivelse

Kontrollen av vanninstallasjonene er begrenset til de delene som er tilgjengelige innvendig i leiligheten, og vurderingen stopper ved veggjennomføringer. Boligen har rør-i-rør system fra byggeår, med fordelerstokker plassert i luke i himling på bad. Stoppekransen er lokalisert i samme himlingsluke og ble funksjonstestet. Eventuelt lekkasjevann fra rørene vil renne ut i himlingen og være synlig.

Merknader: Vurdering

Rør-i-rør systemet gir generelt god sikkerhet mot skjulte lekkasjer, forutsatt korrekt utførelse og vedlikehold. På befaringsdagen ble det ikke registrert lekkasjer eller andre avvik. Vannrørene er imidlertid fra byggeår og har dermed passert mer en halve forventede levetid.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Tilstandsgrad

Vannrør: TG2 – Ingen lekkasjer observert, men rørenes alder tilsier at de har passert mer en halve forventede levetid.

Vannrørene er fra byggeåret og vurderes å være i sen fase av sin tekniske levetid. Ifølge Byggforskserien har plastbaserte rør-i-rør systemer en anbefalt brukstid på 30–50 år.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2006

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Beskrivelse

Boligen er ventilert med naturlig tilluft via veggventiler og mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. På kjøkken er det avtrekksvifte montert over komfyr. Mekanisk avtrekk er også etablert på bad.

Vurdering

Ventilasjonsløsningen er i samsvar med vanlig praksis for boliger fra aktuell byggeperiode, og kombinasjonen av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk vurderes som funksjonell.

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 2006

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp 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.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg**Beskrivelse**

Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse i skapet, og denne samsvarer med de aktuelle kursene. Det er fremlagt samsvarserklæring for anlegget.

Vurdering

Det elektriske anlegget fremstår som oversiktlig og funksjonelt ved visuell inspeksjon. Automatsikringer gir økt sikkerhet sammenlignet med eldre anlegg med skrusikringer. Samsvarserklæringen dokumenterer at anlegget tilfredsstilte forskriftskrav på installasjonstidspunktet. Det ble ikke registrert avvik eller tegn til varmgang i skapet på befaringsdagen.

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 levert før oppstart av oppdraget.

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.

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 – Misfargede fuger og bom under fliser. Hull etter tidligere installasjoner.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 – Misfarging av fuger er observert.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 – Skjult membran av ukjent type og utførelse. Alder tilsier økt risiko. Hulltaking ikke utført. Indikasjon på fukt i overflater i dusjsonen gir økt risiko for skjulte skader.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 – Bruksslitasje på fronter, sokkel og fliser.

3.1 Andre rom

TG - Generell bruksslitasje på overflater.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 – Ingen avvik registrert ved visuell kontroll, men isolerglass har overskredet halvparten av forventet levetid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 – Ingen lekkasjer observert, men rørenes alder tilsier at de har passert mer en halve forventede levetid.

Takstmannens vurdering ved TG3: