

Teglverksgata 11,
0553 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utne

Dato: 05/02/2025

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 overvåking 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:227, Bnr: 562
Hjemmelshaver:	Kevin Arinze Echem og Zada Sangin Mohammed
Seksjonsnummer:	15
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1920
Tomt:	1984 m ²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Safar
Befaringsdato:	23.1.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet felles gårdsrom.
Parkering i gaten etter gjeldende bestemmelser for området.

Beliggende i et etablert og attraktivt boligområde på Grünerløkka i Oslo kommune.
Det er kort vei til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, butikker, cafeer, restauranter, gallerier, treningssenter, sentrum m.m.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmuren er antatt fundamentert på flåter/komprimerte eller faste masser. Hovedbærekonstruksjon i teglstein, pusset og malt. Saltak i treverk (ukjent tekking). Renner, nedløp og beslag i stål. Felles trappegang med trapper utført i stål. Personheis i oppgang.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Konklusjon

Boligen fremstår med normal bruksslitasje og generelt funksjonelle bygningsdeler. Det er registrert enkelte avvik som hovedsakelig knytter seg til vedlikeholdsbehov og aldersrelaterte slitasjeskader. Disse forholdene påvirker i hovedsak estetikk og funksjon, men utgjør ingen akutte problemer eller alvorlige feil som krever strakstiltak. Følgende punkter oppsummerer de viktigste vurderingene:

Våtrom: Badet viser tegn til slitasje, som misfargede fuger og oppsvulming av servantskap. Membranen er fra 2007 og har snart nådd forventet levetid. Ingen fuktskader er påvist, men tiltak anbefales på sikt.

Kjøkken: Oppgradert innredning fra 2022 med funksjonelle løsninger. Mindre slitasje og ingen registrerte lekkasjer eller fuktskader.

Vinduer og dører: Vinduer og dører er funksjonelle, men balkongdøren trenger justering.

Ventilasjon: Forsert avtrekk på kjøkken og bad fungerer godt, men manglende tilluftsventiler reduserer ventilasjonsbalansen.

Elektrisk anlegg: Ingen kritiske feil, men det mangler samsvarserklæring, og kabelinnføringer i sikringsskapet er ikke tette.

ANNET:

Oppvarming:

Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Gulvvarme på bad/vaskerom. Adkomst for styring via luke i himling på bad/vaskerom. Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

eiendomsverdi.no

tidligere salgsoppgave gitt av selger.

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

Overflater:

Gulv: enstavs laminat i alle rom, fliser på badet.

Vegger: malte flater, fliser på badet.

Himling: malte flater, downlights i entre og på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ny kjøkkeninnredning 2022

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
2.etasje	54			26		
Kjeller		5				
SUM BYGNING	54	5		26		
SUM BRA	59					

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:

Rom:
 Bra-i: entre, 2 soverom, bad og stue/kjøkken

BRA-e:

Bra-e: bod i kjeller målt til ca 5,2 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:

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:

Kevin Arinze Echem (boligeier)

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

05/02/2025

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

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

Innredning bad:

Badet er utstyrt med et servantskap med en rund servant på en laminat benkeplate. Servanten har ettgreps blandebatteri, gulvstående toalett og dusjhjørne med buede svingdører. Det er lagt opp for vaskemaskin, og det finnes speil over servanten.

Merknader: Servantskap:

Servantskapet viser tegn til slitasje med oppsvulming, sår og hakk. Det er registrert noe vann inne i skapet. Det er ikke observert lekkasje fra vann- eller avløpsrør.

Vegger og tak:

Flislagte vegger og malt, slett himling med downlights. Fuktmåling av veggene avdekket ikke forhøyede verdier. Badets alder tilsier at mer en halve forventet levetid på overflater er passert. Keramiske fliser har en forventet levetid på ca. 20 år ifølge Byggforskseriens datablader

TG2 vurderes på grunn av misfarging av fuger, skader på servantskap og mer en halve forventede levetid på overflater er passert.

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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med gulvvarme.

Merknader: Gulvet har fall mot sluk, men dette er mindre enn kravene tilsier. Topp membran er ikke dokumentert som værende 25 mm over sluk, selv om høydeforskjellen mellom terskel og sluk er over 25 mm.

Det er registrert en tett list rundt dusjsonen og sluket. Denne listen kan hindre effektiv vannavrenning til sluket ved en eventuell lekkasje fra toalett, servant eller vaskemaskin. Det anbefales å lage åpninger i listen for å sikre at lekkasjevann fra toalett, servant eller vaskemaskin kan ledes effektivt til sluket.

TG2 vurderes på grunn av utilstrekkelig fall til sluk, samt mer en halve forventede levetid er passert.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet er utstyrt med et plastsluk med klemming av plast.

Membranens type og utførelse er ukjent, men det er indikasjoner på at det kan være en smøremembran, basert på det som er synlig rundt sluket. Uten nærmere dokumentasjon eller ytterligere inspeksjon kan det ikke fastslås om membranens utførelse tilfredsstillende til tetthet og langvarig funksjon. Dette bør vurderes nærmere ved behov for oppgradering eller utbedring.

Membranen har en forventet levetid på ca. 20 år ifølge Byggforskseriens datablader. Membranen er fra 2007, og har en alder som tilsier at membranens nærmer seg forventet levetid.

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom for fuktkontroll, da veggen ikke er tilgjengelig for hulltaking.

Vurdering:

Sluket og membranens vurderes som funksjonelle per nå, men membranens alder og usikkerhet om tilstanden utgjør en risiko for fremtidige problemer.

TG2 settes på grunn av membranens alder, som nærmer seg eller overskrider forventet levetid.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

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.

Kjøkken

Ifølge eier ble kjøkkeninnredningen oppgradert i 2022. Kjøkkenet har IKEA-over- og underskap med fronter i tre imitasjon og en kvarts benkeplate med underlimt oppvaskkum. Blandebatteriet er et ettgrebsbatteri med uttrekkbar spylefunksjon.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kjølfrysescap og mikrobølgeovn. For sikkerhet er det montert både komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Det er belysning under overskapene, og avtrekksviften over stekeplaten er koblet til ventilasjonssystemet.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Det er registrert generell slitasje på overflatene, som er normalt for en bolig av denne alderen og med vanlig bruk.

Vegger:

Mindre hull etter oppheng av bilder eller hyller, samt misfarging og skjolder, er registrert på enkelte vegger. Dette er vanlige tegn på tidligere bruk og kan enkelt utbedres med sparkling og maling.

Gulv:

Gulvflatene viser mindre riper, misfarging og slitasjemerker, spesielt i områder hvor det har stått møbler. Dette er vanlige tegn på bruk og vurderes ikke som tekniske mangler.

Vurdering:

Overflatene i boligen fremstår med normal bruksslitasje, som forventes i en fraflyttet bolig. Slike avvik er av estetisk karakter og påvirker ikke funksjonaliteten til boligen.

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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:**Vinduer:**

Vinduer med 2-lags isolerglass og karm utført i PVC, produsert i 2005.

Dører:

Inngangsdør (B30/40dB) med kikkehull, malt overflate.

Tofløyet terrassedør med 2-lags glass og PVC-karm, også produsert i 2005.

Merknader: Tilstandsvurdering:**Vinduer:**

Vinduer fremstår i god stand, uten registrerte tegn til punkterte ruter eller vesentlig slitasje. PVC-karmene er robuste og krever generelt lite vedlikehold.

Dører:

Inngangsdøren er funksjonell og tilfredsstillende brann- og lydkrav.

Balkongdøren registreres å ta i karmen, noe som kan indikere behov for justering for å sikre enkel betjening og hindre ytterligere slitasje.

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

Vinduer: TG1 settes, da ingen vesentlige avvik er registrert.

Dører: TG2 settes for balkongdøren, som krever justering for optimal funksjonalitet.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG iu** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende**Beskrivelse av vurdert bygningsdel:**

Terrassen er en markterrasse med utgang fra stuen, konstruert av tre med rekkverk i tre. På befaringsdagen var terrassen dekket av snø, noe som begrenset muligheten for en detaljert inspeksjon av overflater og rekkverk.

Markterrassen er målt til ca. 26 m²

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke 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 ingen WC med innebygget sisterner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen er utstyrt med et rør-i-rør-system. Fordelerskapet er plassert over himlingen på badet, og lekkasjevann fra fordelerskapet føres til sluk. Det er flere fordelerskap plassert over himlingen på badet, men det er ikke oppgitt hvilke områder disse betjener eller hva de stenger vannet til.

Fordelerskapet for denne leiligheten er lokalisert, og stoppekransen er funksjonstestet og fungerer som den skal.

Begrensninger i inspeksjon:

Kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Rør som er skjult i vegger, gulv eller andre konstruksjoner, er ikke undersøkt. Eventuelle feil i det skjulte anlegget kan dermed ikke identifiseres eller vurderes.

Merknader: TG2 vurderes da kursene på fordelerskapet ikke er merket.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann for sameiet.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2007

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Leiligheten er utstyrt med forsert avtrekk på kjøkkenet og badet. Det er ikke installert tilluftsventiler, og ventilasjonssystemet baserer seg på tilluft gjennom lufting via vinduer.

Merknader: Tilstandsvurdering:

Avtrekk:

Forsert avtrekk på kjøkken og bad er en positiv faktor for å opprettholde luftkvaliteten og redusere fuktproblemer i disse områdene.

Tilluft:

Mangelen på tilluftsventiler begrenser ventilasjonsbalansen i leiligheten. Avhengighet av lufting gjennom vinduer kan føre til dårlig luftutskifting, spesielt i perioder med lav utelufttemperatur eller når vinduene holdes lukket.

TG2 settes på grunn av manglende tilluftsventiler, som kan føre til utilstrekkelig ventilasjon og påvirke inneklimate negativt.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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 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 ikke er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sikringsskap:

Sikringsskapet er plassert i entreen og utstyrt med automatsikringer.

Elektrisk anlegg:

Takstmannen har ikke nødvendig fag- eller spesialkompetanse til å utføre en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon, opplysninger fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha minst én røykvarsler i hver etasje og være utstyrt med sløkkeutstyr, som enten husbrannslange eller brannslukningsapparat med kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat.

Dersom husbrannslange benyttes, bør den være tilkoblet en fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Tilstandsvurdering:

Det elektriske anlegget er ikke vurdert med tilstandsgrad, da dette krever kontroll utført av en autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Brannsluknings- og varslerutstyr bør kontrolleres og vedlikeholdes for å sikre at det oppfyller kravene.

Vurdering:

Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt basert på visuell inspeksjon, men en fullstendig elkontroll anbefales for å sikre at anlegget oppfyller gjeldende krav og er uten feil eller mangler.

Anbefalinger:

Elkontroll:

Gjennomfør en elkontroll utført av en autorisert elektroinstallatør for å sikre at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand.

Brannteknisk utstyr:

Kontroller at boligen har tilstrekkelig røykvarsling og sløkkeutstyr som oppfyller gjeldende krav.

Sørg for at brannslukningsapparatet er innenfor anbefalt serviceintervall, eller at husbrannslangen fungerer som den skal.

Tilstandsgrad:

Ingen tilstandsgrad gis 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:

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 skader på servantskap og mer en halve forventede levetid på overflater er passert.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes på grunn av utilstrekkelig fall til sluk, samt mer en halve forventede levetid er passert.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes på grunn av membranens alder, som nærmer seg eller overskrider forventet levetid.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes da balkongdøren tar i karmen og må justeres.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes da kursene på ferdelskapet ikke er merket.

6.3 Ventilasjon

TG2 settes på grunn av manglende tilluftsventiler, som kan føre til utilstrekkelig ventilasjon og påvirke inneklimate negativt.

Takstmannens vurdering ved TG3: