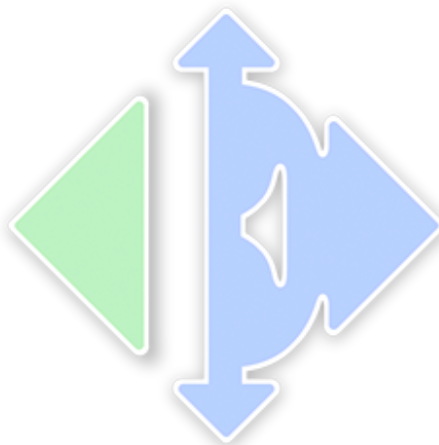


Leilighet
Tvetenveien 237,
0675 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 02/06/2025

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 Byggforskeren 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: 142, Bnr: 36

Hjemmelshaver: Amita Patra og Jitendra Patra

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer: 115

Byggeår: 1973

Tomt: 38396 m²

Kommune: 301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Safar Pirotee

Befaringsdato: 23.5.2025

Fuktmåler benyttet: MMS3

Vann: Tilkoblet offentlig nett

Avløp: Tilkoblet offentlig nett

Adkomst: Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomten

Borettslaget har felles tomt.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert og meget barnevennlig boligområde på Lutvann/Trosterud i Oslo, ca. 10 km nordøst for Oslo sentrum. Området ligger rett ved Østmarka, så her er det kort gange til vakker natur. Det er også kort vei til et godt kollektivtilbud, samt en rekke butikker og handelsområder

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte – Utvendig

Boligblokken er oppført med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og mur. Takkonstruksjonen er flat og antas tekket med papp (ikke besiktiget). Mellomliggende fasadefelter er utført i bindingsverk.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Grunnforhold er ikke mulig å fastslå med sikkerhet ved visuell kontroll, men det antas at bygget er fundamentert på faste og komprimerte masser, med betongsåler og grunnmur i betong. Drenering antas å være fra byggets opprinnelige oppføringstidspunkt.

Ytterveggene over grunnmur er forblendet med tegl og delvis kledd med fasadeplater.

Vinduer:

3-lags isolerglass produsert i 2016

2-lags isolerglass produsert i 1995

1-lags glass på innglasset balkong

Dører:

Entrédør i klasse B30 og dB40, utstyrt med ekstra sikkerhetslås og kikkehull

Terrassedør med 3-lags isolerglass, produsert i 2016

Balkong:

Utgang fra stue til innglasset balkong på ca. 13 m², med utsikt mot fellesområde og nabolaget.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og teknisk oppgradert, med nytt bad fra 2024 og nyere kjøkkeninstallasjoner. Badet er flislagt, har nytt tettesjikt og tilfredsstillende fall til sluk. Det er ingen påviste tekniske avvik, og våtrommet vurderes til TG1.

Kjøkkenet har vanninstallasjoner fra 2024, men det er registrert mindre slitasje, løs front på oppvaskmaskin og manglende lekkasjestopper og komfyrvakt. Dette gir grunnlag for TG2.

Overflater i øvrige rom har normal bruksslitasje i form av riper, hull og merker etter bruk, noe som er vanlig i en brukt bolig. Dette gir ikke grunnlag for avvik og vurderes til TG1.

Vinduer og dører er fra ulike årganger. Vinduer fra 2016 vurderes til TG1, mens eldre vinduer fra 1995 og 1-lags glass gir TG2 grunnet redusert isolasjonsverdi og alder.

Innglasset balkong fremstår teknisk i orden, men rekkverkets høyde på 87 cm tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet og vurderes derfor til TG2.

VVS-installasjonene er delvis nye med rør-i-rør-system fra 2024, men kombinasjonen med eldre vanninntak og kobberør gir grunnlag for TG2. Varmtvann leveres felles fra borettslaget.

Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk og naturlig tilluft via vindusventiler. Løsningen vurderes som funksjonell og får TG1.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert med tilstandsgrad, men det benyttes eldre skrusikringer og det foreligger ikke samsvarserklæring.

Kontroll av autorisert fagperson anbefales.

ANNET:

Oppvarming

Boligen varmes opp:

-Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner

-Gulvvarme på badet med fliser.

Parkering

Det medfølger 1 parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 4.3.1975

Forretningsfører

OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Org nr 934 261 585

Tlf 22865999

Romhøyder

Stue: 2,374 m

Kjøkken: 2,371 m

Bad: 2,192 m

Entre: 2,374 m

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

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

Overflater

Gulv: Fliser på bad og i entre, parkett i stue og kjøkken, laminat på soverom.

Vegger: Flislagte vegger på bad og toalettrom, slette malte flater i øvrige rom.

Himling: Slett malt himling med downlights på bad og toalett. Takess-plater i øvrige rom. Downlights er også montert langs veggene i stue og entre.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppgraderinger

Bad: Renovert i 2024

Kjøkken: Oppgradert i 2016

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	81		13		81	13
Kjeller		6				6
SUM BYGNING	81	6	13		81	19
SUM BRA	100					

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:

2.etasje: Entre, 3 soverom, toalettrom, bad, stue og kjøkken.

BRA-e:

2.etasje: Innglasset balkong ca 13 m².
Kjeller: 2 stk bodar i kjeller, målt til ca 4,4 m² og 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 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 bodar.

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:**

Jitendra Patra (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 Utnem

Byggmester og takstmann

02/06/2025



Matias Utnem

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 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 er nyrenovert i 2024. Det er innredet med servantskap med dobbel servant og ettgreps blande batterier, dusjhjørne med foldeglassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Veggene er flislagte og himlingen er malt med innfelte downlights.

Merknader:

Forventet levetid på flislagte overflater og tettesjikt er 20–30 år ved normalt bruk og vedlikehold, jf. Byggforskserien 700.320 og 700.330.

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 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme. Det er målt tilfredsstillende fall til sluk ved hjelp av laser.

Forventet levetid for flislagte gulv med membran er 20–30 år ved normalt bruk og vedlikehold, jf. Byggforskserien 700.320 og 700.330.

Merknader:

Forventet levetid for flislagte gulv med membran er 20–30 år ved normalt bruk og vedlikehold, jf. Byggforskserien 700.320 og 700.330.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024
 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:

Badet er renoveret i 2025 med nytt plastsluk og nytt tettesjikt (membran). Det er ikke utført hullboring fra tilstøtende rom grunnet manglende tilkomst, da kjøkkeninnredning er plassert mot aktuell vegg.

Merknader: Vurdering:

Badet er renoveret i 2024 med nytt sluk og ny membran. Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og gjenværende forventet levetid.

Forventet levetid for plastsluk og membran er 20–30 år ved korrekt utførelse og normalt vedlikehold, jf. Byggforskserien 700.330.

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2014

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 laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Det er fliser mellom over- og underskap. Følgende integrerte hvitevarer er montert: oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kombiskap med mikrobølgeovn og ventilator over kokeplass. Vanninstallasjoner er nye fra 2024.

Merknader: Vurdering:

Det ble utført enkelt fuktsøk med MMS-instrument uten utslag for unormale verdier. Det er registrert noe slitasje i innredningen i form av mindre hakk og riper, også på benkeplaten. Fronten på oppvaskmaskinen er løs. Automatisk lekkasjestopper er ikke montert, noe som er et avvik etter dagens krav. Komfyrvakt er ikke installert og anbefales av hensyn til brannsikkerhet.

Tilstandsgrad:

På grunn av manglende lekkasjestopper, samt slitasje og løst utstyr, vurderes kjøkkenet til TG2 iht. NS 3600:2018.

3. Andre Rom**TG 1** 3.1 Andre rom

Boligen fremstår med alminnelig bruksslitasje. I en fraflyttet boenhet er det vanlig med merker etter møbler, bilder og hyller, samt mindre riper, hull og misfarging på veggflater. Dette anses som normalt for alderen og bruken, og inngår ikke som avvik utover det som er forventet.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen har vinduer med både 3-lags isolerglass (produsert i 2016), 2-lags isolerglass (fra 1995) og 1-lags glass på innglasset balkong.

En B-30 og db-40 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2016.

Merknader: Vurdering:

Vinduer fremstår som normalt vedlikeholdt med overflatebehandling og normal bruksslitasje. Det er ikke registrert punkterte glass eller synlige skader. Det gjøres oppmerksom på at punktering av isolerglass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon alene, og kan derfor ikke utelukkes.

Tilstandsgrad:

Vinduer fra 2016 vurderes til TG1. Vinduer fra 1995 og 1-lags glass vurderes til TG2 på grunn av alder og redusert isolasjonsverdi, i henhold til NS 3600:2018.

Forventet levetid for isolerglassvinduer er 30–40 år, Vinduene fra 1995 nærmer seg normal brukstid, jf. Byggforskerien 700.320.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Leiligheten har innglasset balkong med adkomst fra stue på ca 13m². Balkongdekket består av betong med heldekkende teppe, og det er terrassebord under teppet. Rekkverket er av betong, og målt høyde er 87 cm.

Merknader: Vurdering:

Balkongens overflater fremstår som normalt vedlikeholdt. Rekkverkets høyde tilfredsstiller ikke dagens krav på minimum 100 cm for rekkverk i boliger med høyere fallhøyde, og dette anses som et avvik fra gjeldende forskriftsnivå.

Tilstandsgrad:

På grunn av lav rekkverkshøyde settes balkongen til TG2 iht. NS 3600:2018.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

Beskrivelse:

Vannrør til kjøkken og bad er oppgradert i 2024 med rør-i-rør system i plast. Fordelersystemet er plassert i himling på badet. På toalettrom er det registrert eldre kobberør. Vanninntaket er av eldre materiale, og hovedstoppekransen er plassert her – disse fungerer. Synlige avløpsrør under servant på bad, toalett og kjøkken er i plast og antas også å være fra 2024.

Merknader: Vurdering:

Rørføringer fremstår som delvis oppgradert. Nye rør-i-rør-løsninger er etablert på våtsoner, men eldre kobberør og vanninntak representerer et avvik fra helhetlig modernisering. Avløpsrør vurderes som nye og uten synlige tegn til avvik.

Tilstandsgrad:

På grunn av kombinasjon av nytt og eldre rørmateriell, samt eldre vanninntak, vurderes anlegget samlet til TG2 iht. NS 3600:2018.

Rør-i-rør-system (2024) har en forventet levetid på ca. 50 år. Kobberør har anbefalt brukstid på 30–50 år og vanninntakets alder kan tilsi behov for utskifting på sikt. Avløpsrør av plast fra 2024 har en forventet levetid på 50 år, jf. Byggforskerien 700.330.

Rørføringer og rørnnettets 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.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Beskrivelse:

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft skjer gjennom ventiler i vindu på soverom og i balkongdøren.

Merknader: Vurdering:

Ventilasjonsløsningen fremstår som funksjonell med mekanisk avtrekk i fuktutsatte rom. Tilluft via vindusventiler gir tilfredsstillende grunnventilasjon. Løsningen gir normalt luftskifte og er i samsvar med krav for bolig med separat mekanisk avtrekk.

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 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

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgangen og er utstyrt med skrusikringer.

Elektrisk anlegg:

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Branntekniske forhold:

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Tilstandsvurdering:

Det elektriske anlegget er ikke gitt en tilstandsgrad, da dette krever vurdering av en autorisert fagperson. Det anbefales at brannvarsler- og slokkeutstyr kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig for å sikre at det oppfyller gjeldende krav.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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 byggeplan. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

Takstmannens vurdering ved TG2:**2.1 Kjøkken Kjøkken**

På grunn av manglende lekkasjestopper, samt slitasje og løst utstyr, vurderes kjøkkenet til TG2 iht. NS 3600:2018.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer fra 1995 og 1-lags glass vurderes til TG2 på grunn av alder og redusert isolasjonsverdi, i henhold til NS 3600:2018.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

På grunn av lav rekkverkshøyde settes balkongen til TG2 iht. NS 3600:2018.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

På grunn av kombinasjon av nytt og eldre rørmateriell, samt eldre vanninntak, vurderes anlegget samlet til TG2 iht. NS 3600:2018.

Takstmannens vurdering ved TG3: