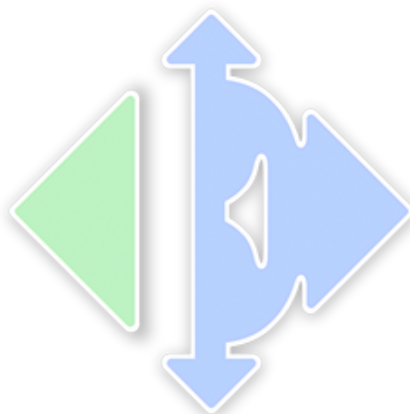


Maridalsveien 221,
0467 OSLO



www.e3.no

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: 09/05/2025

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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:222, Bnr: 132
Hjemmelshaver:	Erland Eidissen og Linda Årnes Støen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2006
Tomt:	1 927 m²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Wang
Befaringsdato:	14.2.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Tilkoblet offentlig nett

OM TOMTEN:

Tomten
1928,00 m² eiet

Skrånende tomt. Flat tomt på gateplan.

Tomten er et fellesareal som tilhører boligselskapet, og kan som utgangspunkt benyttes av alle beboere.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte

Frittliggende boliggård over 6 etasjer samt underetasje og garasjekjeller oppført i 2006. Det er personheis i bygget. Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, fasader er forblendet med teglstein. Flat i takkonstruksjon tekket med folie/membran el.l. Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har malt entrédør. Brann- og lydklassifisert. Malt balkongdør i tre med glassfelt. Innvendig har boligen malte glatte dører.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Overordnet faglig vurdering

Boligen vurderes som generelt vedlikeholdt, men med enkelte avvik og slitasjeskader som bør følges opp. Bad og kjøkken har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) på grunn av aldring og enkelte registrerte skader, mens øvrige rom og tekniske installasjoner i hovedsak vurderes som tilfredsstillende.

1. Våtrom (Bad)

Tilstandsgrad: TG 2

Overflater (vegger, himling og gulv): Påvist sprekker i fuger, misfarging, svertesopp og krekkelering av fliser. Fuktskader på dørblad, listverk og servantskap.

Membran og sluk: Ingen synlige lekkasjer, men membranen nærmer seg forventet levetid.

Anbefalte tiltak: Utsifting/repasjon av dørblad, listverk og servantskap, rengjøring av fuger og vurdering av membranens tilstand.

2. Kjøkken

Tilstandsgrad: TG 2

Innredning og overflater: Registrert slitasje, skader på sokkellist og enkelte skuffeseksjoner.

Tekniske installasjoner: Ingen tegn til fukt eller lekkasjer.

Anbefalte tiltak: Vedlikehold eller utsifting av deler av kjøkkeninnredningen.

3. Andre rom (Soverom, stue, gang, bod)

Tilstandsgrad: TG 2

Generelle forhold: Slitasje og misfarging, samt heksesot i himling gir estetiske og vedlikeholdsmessige behov.

4. Vinduer og ytterdører

Tilstandsgrad: TG 2

Vinduer og dører: Enkelte funksjonsavvik, behov for justering av vinduer, skader på balkongdør.

Anbefalte tiltak: Justering og vedlikehold for å sikre tett lukking og funksjonalitet.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Tilstandsgrad: TG 1

Generell vurdering: Ingen synlige skader, men terrasse var delvis dekket av snø under befarig.

Anbefalte tiltak: Regelmessig vedlikehold av impregnerte terrassebord.

6. VVS (Vann, avløp, sanitær)

Tilstandsgrad: TG 2

Vann- og avløpsrør: Skjulte installasjoner gir usikkerhet rundt tilstand. Hovedstoppekransen var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Anbefalte tiltak: Lokalisere og teste stoppekransen, samt vurdering av skjulte røranlegg ved oppussing.

7. Elektrisk anlegg

Ingen tilstandsgrad satt (krever vurdering av fagperson)

Tekniske forhold: Ingen synlige termiske skader, automatsikringer og jordfeilvarsler installert.

Anbefalte tiltak: Regelmessig kontroll av autorisert elektriker, samt sjekk av brannvarsler- og slukkeutstyr.

Konklusjon:

Boligen er generelt i god teknisk stand, men det er enkelte registrerte avvik som følge av naturlig aldring og bruksslitasje. Badet og kjøkkenet har elementer som nærmer seg eller har overskredet forventet levetid, og oppgraderinger bør vurderes på sikt. Regelmessig vedlikehold og enkle tiltak kan bidra til å opprettholde funksjonalitet og standard.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:

Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming med panelovner ,varmekabler på bad og varmematter på gulv i entre og stue.

Parkering

Borettslaget har noen garasjeplasser som kan leies .

Romhøyder:

Stue: 2,513m

Bad: 2.202m

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

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

Overflater:

Gulv: Fliser på badet, parkett og laminat ellers. Det opplyses at det er lagt varmematter under laminat i stue og gang.

Vegger: Malte slette flater.

Himling: Malte 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 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 m²	S-Rom m²
1.etasje	55	5		18	51	9
SUM BYGNING	55	5			51	9
SUM BRA	60					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Rom:

Boligen inneholder to soverom, stue/kjøkken, bad, entré og bod.

BRA-e:

Bod i samme etasje målt til ca 5 m2.

MERKNADER OM AREAL:

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

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

09/05/2025



Matias Utnem

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet har flislagte vegger og stålplater i himlingen hvor det er montert downlights. Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant og etthånds blandebatteri, speil med lys over servant, opplegg for vaskemaskin samt dusjhjørne med glassdører.

Merknader: Beskrivelse og vurdering av avvik

Dørblad og listverk: Fuktskader registrert på undersiden av dørbladet, med materialsvelling. Skader på foringer og gerikter er også påvist.

Servantskap: Fronten er løs, og det er registrert slitasje i form av sår og hakk samt oppsvulmet materiale.

Vegger: Misfarging av fuger grunnet svertesopp. En flis ved vaskemaskinen er sprukket, og det er krekkelering av fliser rundt armaturer i dusjen.

Dørblad og listverk: Fuktskader gir TG 2

Servantskap: Løs front og oppsvulmet materiale tilsier TG 2.

Vegger: Svertesopp, sprukket flis og krekkelering rundt armaturer gir TG 2.

Samlet tilstandsgrad: TG 2

Anbefalte tiltak

Utbedring eller utskifting av dørblad og listverk.

Reparasjon eller utskifting av servantskap.

Rengjøring av svertesopp og eventuell utbedring av fuger og skadede fliser.

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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Se under.

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:

Badet har flislagt gulv med gulvvarme.

Beskrivelse og vurdering av avvik

Merknader: Det er registrert misfarging av fuger.

Konklusjon og tilstandsgrad

Misfargede fuger gir TG 2.

Anbefalte tiltak

Rengjøring av svertesopp og vurdering av behov for utbedring av fuger.

Overvåking av eventuell videre utvikling av misfarging og soppvekst.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel

Sluk: Sluk av plast med klemming av plast.

Baderomskabin: Badet er en prefabriert baderomskabin.

Membran: Utførelse og type membran er ukjent. Membranen er skjult, og tilstanden vurderes basert på alder (2006).

Ifølge

Byggforskserien er forventet levetid for membranen ca. 20 år?.

Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom, da badet er en baderomskabin.

Merknader: Beskrivelse og vurdering av avvik

Sluk: Ingen synlige tegn til skade eller lekkasje, men skjult membran gjør det vanskelig å vurdere tilstanden nøyaktig.

Membran: Badet nærmer seg forventet levetid for membranen, og det kan derfor være økt risiko for aldringsrelaterte svekkelser.

Konklusjon og tilstandsgrad

Sluk: Ingen registrerte feil eller mangler, men skjult membran gjør at tilstanden ikke kan vurderes fullt ut. TG 1-2.

Membran: Basert på alder alene kan det forventes behov for utskifting eller rehabilitering i løpet av de neste årene. TG 2.

Anbefalte tiltak

Regelmessig inspeksjon av sluk og membransystem for å fange opp eventuelle tidlige tegn på svikt.

Ved indikasjoner på fukt eller lekkasje bør det vurderes nærmere undersøkelser og eventuell fornying av membranen.

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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkkeninnredning:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette, hvite fronter. Det er montert belysning under overskapene. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert platetopp og kjøleskap, samt en frittstående oppvaskmaskin. Benkeplaten er i laminat og har en oppvaskkum i børstet stål med ettgreps blandebatteri. Gulvet i kjøkkenet er også belagt med laminat.

Merknader: Tilstandsvurdering:

Det er registrert slitasje på kjøkkeninnredningen i form av sår og hakk. Det er også skader på enkelte skuffeseksjoner. Slike skader påvirker primært det estetiske uttrykket, men kan på sikt også redusere funksjonaliteten dersom slitasjen forverres.

Levetidsvurdering og anbefalte tiltak:

Forventet levetid på kjøkkeninnredning varierer, men avhenger av materialkvalitet og bruk. Med registrert slitasje bør vedlikehold eller utskifting av enkelte deler vurderes for å opprettholde funksjonalitet og estetikk.

Konklusjon og tilstandsgrad:

Basert på registrert slitasje vurderes tilstandsgrad TG2, da skadene ikke påvirker kjøkkenets funksjon vesentlig, men kan kreve tiltak for å forhindre ytterligere forringelse over tid.

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Andre rom: (gulv, vegger, himling og dører)

Merknader: Det er registrert generell bruksslitasje på overflater i boligen. Gulvene har riper, hakk og misfarging som følge av normal bruk over tid. På hovedsoverrommet er det registrert heksesot i himlingen, noe som ofte skyldes statisk elektrisitet kombinert med partikler fra stearinlys, peis eller elektriske apparater.

Tilstandsgrad

Overflater (gulv, vegg og himling): TG2 – Slitasje og misfarging, samt heksesot i himling gir estetiske og vedlikeholdsmessige behov.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er malte trevinduer med 2-lags glass, produsert i 2005.

Malt balkongdør i tre med glassfelt, produsert i 2005.

Brann- og lydklassifisert.

Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Merknader: Tilstandsvurdering:

Vinduet i stuen tar i karmen og må justeres for å sikre riktig funksjonalitet og unngå videre slitasje.

Balkongdøren har registrerte sår og hakk, noe som påvirker det estetiske uttrykket, men ikke nødvendigvis funksjonen.

Vinduet på hovedsoverrommet tar også i karmen og krever justering for å opprettholde smidig betjening og hindre unødvendig belastning på hengsler og beslag.

Levetidsvurdering og anbefalte tiltak:

Vinduer og dører har en forventet levetid på rundt 30–40 år, avhengig av vedlikehold og materialkvalitet. Med normal bruksslitasje bør det påregnes periodisk justering og vedlikehold for å sikre optimal funksjon. Justering av vinduer og dører anbefales for å hindre videre slitasje og sikre at de lukker tett.

Konklusjon og tilstandsgrad:

Tilstandsgrad TG2 vurderes på grunn av registrerte funksjonsavvik på vinduer og skader på balkongdør. Justering og vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjonalitet og forlenge levetiden.

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

Terrasse/Markterrasse:

Boligen har en terrasse/markterrasse med utgang fra stuen. Terrassen har impregnerte bord som dekke og er utstyrt med glassrekkverk.

Merknader: Tilstandsvurdering:

Terrassen var delvis dekket med snø under befaringen, noe som begrenset muligheten for en fullstendig vurdering av overflatens tilstand. Det ble imidlertid registrert at terrassen har en størrelse på ca 2,6 m x 7,4 m.

Levetidsvurdering og anbefalte tiltak:

Impregnerte terrassebord har en forventet levetid på 15–30 år, avhengig av vedlikehold og eksponering for vær og fuktighet. Regelmessig rengjøring, impregnering eller beising anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde en god overflatekvalitet.

Konklusjon og tilstandsgrad:

Tilstandsgrad TG1 vurderes, da det ikke er registrert synlige skader eller slitasje på terrassen. En mer detaljert vurdering bør gjøres når terrassen er fri for snø.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vann- og avløpsanlegg:

Boligen har et skjult røranlegg, hvor kun synlige vann- og avløpsrør er tilgjengelige for inspeksjon under vasken på badet og kjøkkenet.

Merknader: Tilstandsvurdering:

Hovedstoppekranen er ikke fysisk lokalisert, men det finnes en luke i himlingen på badet hvor det er merket en stengeventil. Denne ventilen ble ikke testet, da det ikke var mulig å åpne luken under befaringen.

Levetidsvurdering og anbefalte tiltak:

Skjulte røranlegg har varierende levetid avhengig av materialvalg og utførelse, men generelt har moderne rør-i-rør-systemer en forventet levetid på 25–50 år. Det anbefales å få avklart stoppekranens plassering og funksjonalitet for å sikre at den kan benyttes ved behov.

Konklusjon og tilstandsgrad:

Tilstandsgrad TG2 vurderes på grunn av usikkerhet rundt hovedstoppekranens tilgjengelighet og funksjon, samt begrenset mulighet for inspeksjon av skjulte rørinstallasjoner. Videre undersøkelser anbefales for å sikre at anlegget fungerer som forutsatt.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.
Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2005
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er naturlig tilluftsventilasjon i leiligheten via lufteluker i yttervegger.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken. Avtrekksvifte som også er tilknyttet baderomme

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 2005
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.

Elektrisk anlegg:

Boligen har sikringsskap plassert i boden. Anlegget er utstyrt med automat sikringer og har jordfeilvarsler for økt sikkerhet. Det er også en kursfortegnelse tilgjengelig i skapet.

Tilstandsvurdering:

Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt basert på tilgjengelig informasjon. Jordfeilvarsler bidrar til økt sikkerhet ved å overvåke eventuelle feilstrømmer i anlegget.

Levetidsvurdering og anbefalte tiltak:

Elektriske anlegg har en forventet levetid på 25–40 år, avhengig av bruk og vedlikehold. Det anbefales regelmessig kontroll av anlegget av en autorisert elektriker for å sikre at det fungerer som forutsatt.

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 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 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 vurderes da det er avvik som krever vedlikehold.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 er vurdert da det er registrert misfargede fuger.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes fordi mer enn halve forventede levetid på membranen er passert.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes da innredningen på kjøkkenet har slitasje.

3.1 Andre rom

TG2 – Slitasje og misfarging, samt heksesot i himling.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes på grunn av registrerte funksjonsavvik på vinduer og skader på balkongdør.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes på grunn av usikkerhet rundt hovedstoppekranens tilgjengelighet og funksjon, samt begrenset mulighet for inspeksjon av skjulte rørinstallasjoner.

Takstmannens vurdering ved TG3: