

Brinken 61 0654 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

BRA: 109 m²

BRA (ny arealstandard): 109 m²

BRA-i (ny arealstandard): 109 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30845>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at terreng i bakkant av huset er svært skrånende mot bebyggelsen og at dette anses som en risikokonstruksjon. Forholdet øker risikoen for vannansamlinger inn mot bygningen og at dette sammen med taknedløp avsluttet over bakken vil medføre en påfølgende økt belastning på støpt såle og innvendig gulv i 1.etasje.

Det antas at drensfunksjonelle løsninger under og rundt bygningen har en redusert funksjonsevne etter mange år i terreng.

Anbefalte tiltak

Det anbefales i best mulig grad å registrere avrenningsretning på terreng rundt boligen ved regnfall og observere graden av vannbelastning mot boligen/støpt såle.

Støttemur

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på vesentlig terreng fall mot bakside av huset som tilsier stor belastning av vann mot yttervegg under terrengnivå, at støttemur i stor grad er montert direkte i kontakt med husets yttervegg må anses som en risikokonstruksjon med tanke på fuktvandring og at vannbelastningen ikke er mulig å observere mellom terreng og store deler av yttervegg, manglende rekkverk/fallsikring i front av høy støttemur, samt observert langsgående horisontal sprekkdannelse i betong støttemur som var vanskelig å besiktige med tanke på dybde.

Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon på utført bygningsteknisk løsning og benyttet tettesjikt og avrenning mellom støttemur og yttervegg montert med direkte kontakt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å observere eventuelle forandringer og eventuelle bevegelser på støttemur over tid.

Rom under terreng

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at det i grovkjeller ble registrert sprekkdannelser, åpne fuger mellom steiner og enkelte dels løse steiner.

En vindusåpning i grunnmur med vindusramme som er vesentlig preget av aldring, det var ikke montert vindu, kun netting i vindusåpning. Det antas at forholdet kan medføre kald trekk opp i stue på vinterstid.

Det er også montert vannrør og avløpsrør med stakelukk i grovkjeller med fare for økt frostproblematikk.

Vindusåpningen med netting i front kan også være en mulig rotteadkomst til boligen.

Det ble registrert skader på trebjelke i tak i grovkjeller, ukjent årsak.

Anbefalte tiltak

Det anbefales og utbedre overnevnte forhold med åpent vindu.

Bæreevnen til skadet trebjelke i tak i grovkjeller er ikke vurdert da det antas at forholdet ikke påvirker konstruksjonen negativt, men det anbefales å kontrollere for eventuelt videre utvikling.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at 2-lags isolerglassvinduer fra 1954, 1989 og 1991 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, samt sprekkdannelse i krummet antatt akryl glass i takluke i entre/Vf, funksjonsfeil ved at to øvre vinduer i stue er vanskelige å åpne/lukke, en vindusramme på loft er innvendig preget av malingavflassing og oppsprekking i trevirke, samt at enkelte utvendig vindusrammer og listverk er preget av aldring, malingavflassing og sprekkdannelser i trevirke.

Anbefalte tiltak

Vinduer fra 1954, 1989 og 1991 bør påregnes å montere nye i nær fremtid.

Det anbefales og utbedre sprekkdannelse i krummet antatt akryl glass i takluke i entre/Vf.

Yttervegger

Oppsummering

Det ble ikke registrert nevneverdige forhold av sprekkdannelser i utvendig murverk i forbindelse husets yttervegger med behov tiltak.

TG-2 er satt med tanke på at utvendig, stående, malt trepanel og annet utvendig trevirke er stedvis preget av aldring, malingavflassing, sprekkdannelser i trevirke og stedvis lokalt noe råteskader. Det ble registrert lokale områder med antatt svertesoppdannelser på utvendig trekledning.

Det ble registrert tilfeller i nedkant av stående veggpanel en tetthet mellom innside av trepanel og innenforliggende horisontal trelekt som tilsier redusert lufting av kledning.

Det ble observert lokalt musetetting i nedkant av kledning, men usikkert om dette er etablert på alle nødvendige steder rundt fasadeliv.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes nødvendige oppgraderinger og utbedringer av husets utvendige trevirke.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at galvaniserte takrenner og nedløpsrør er preget av aldring og stedvis mangelfull utførelse som f.eks ett tilfelle av manglende endelokk til takrenne som medfører økt fuktproblematikk til nærliggende vindskier og trevirke, manglende nedløpsrør mot ett utløp fra takrenne, rustdannelser i galvaniserte takrenner/nedløpsrør og stedvis bulker, strukturendringer og frostsprengning i vertikale skjøter på sorte metall nedløpsrør.

Det anbefales en større grad av brutt avløp i overgangen mellom nedløpsrør og drenerør ført opp av terreng. Dette for i størst mulig grad å unngå frostsprengning i vertikale skjøter av nedløpsrør.

Det var lokalt i bakkant av huset vanskelig/ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av takrenner og nedløpsrør på grunn av manglende tilgjengelighet mot støttemur og terreng.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av eldre galvanisert takrenner og nedløpsrør bør påregnes i nær fremtid og generelt utbedringer av lokale skader og mangler ved takrenner og nedløpsrør som kan påvirke øvrig konstruksjon negativt.

Det anbefales i tillegg en generell gjennomgang av funksjonsevnen til takrenner og nedløpsrør ved nedbør for kontroll av fall, tetthet og avrenning.

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at utvendig møne på gammel del er preget av noe heng. Det var ikke tilgjengelighet for å gjøre målinger av graden av skjevheter og forholdet er kun visuelt observert i vesentlig grad mellom gavlvegg og pipestokk over tak. Det ble ikke registrert noe årsak til forholdet på befaringsdag.

Taktekking

Oppsummering

Det ble ikke registrert synlige avvik på metall takbeslag.

TG-2 er satt med tanke på at metall takplater er preget av aldring og rustdannelser og har stedvis oppbrett i skjøter som vanskeliggjør normalt god avrenning, gammel teglstein på tak er preget av aldring, avskallinger i overflaten, stedvis dels defekte takstein og takstein noe ute av opprinnelig posisjon, betong takstein er stedvis preget av noe mosedannelser.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av eldre teglstein og eldre metallplater bør påregnes i nær fremtid, samt oppgraderinger av takflater med mosedannelser.

Det anbefales generelt færrest mulig forskjellige typer materialvalg ved tekking av tak, dette for i størst mulig grad å unngå skjøter og overganger i tettesjikt til taket.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det antas at takvinkelen er 27 grader eller mer som medfører krav til snøfangere over inngangsparti og naturlig uteplasser.

TG-2 er satt med tanke på manglende snøfangere og feiestige på tak.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

Stue, målt lokalt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Hems, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

For øvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold av skjevheter/høydeforskjeller på gulv.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i hems.

Det ble ikke registrert forhold i boligen som har behov for tiltak.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipemur/pipestokk er synlig for besiktigelse på alle sider.

Det ble registrert enkelte mindre sprekk/rissdannelser i pipestokk som antas å være av en ubetydelig karakter.

TG-2 er satt med tanke på manglende ildfast plate på gulv i front av peisåpning i henhold til brannforskrifter.

Anbefalte tiltak

Det anbefales og utbedre overnevnte forhold.

Trapp: Mellom trappegang og loft

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at trappen ikke er godkjent i henhold til byggeforskrifter mellom plan for varig opphold hva gjelder bredde i innside trappeløp i rett utformet trappeløp, (minimumskrav 80 cm bredde), manglende håndløper mot vegg på en side og manglende fallsikring ved lysåpning mellom opptrinn (maks 10 cm lysåpning).

Bredde innside trappeløp er ca 58,0 cm, dybde inntrinn ca 24,0 cm, høyde mellom inntrinn ca 20,5 cm. Rekkverkshøyde ca 92,0 cm.

Trapp: Mellom stue og hems

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at trappen ikke er godkjent i henhold til byggeforskrifter mellom plan for varig opphold hva gjelder bredde i innside trappeløp i rett utformet trappeløp, (minimumskrav 80 cm bredde), manglende håndløper mot vegg og rekkverk, stigningsgrad, manglende fallsikring ved lysåpning mellom opptrinn (maks 10 cm lysåpning).

Bredde innside trappeløp er ca 48,0 cm, dybde inntrinn ca 16,0 cm, høyde mellom inntrinn ca 20,0 cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Stakeum med jernlokk er etablert i gulv i trappegang med innvendig stakeluke på støpejerns bunnledning, samt innvendig stakeluke på støpejernsrør ført opp av gulv i grovkjeller.

Staking kan i tillegg normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved inntaket til huset i grovkjeller.

Resterende avløpsopplegg mot kommunal rørledning er ikke mulig å besiktige.

Det antas at plast avløpsopplegg er ført over tak som lufting gjennom rørkasse, rørføringen er skjult og derfor ikke besiktiget.

Levetidsbetraktning på støpejerns avløpsopplegg og bunnledning er 60-80 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på bunnledning antatt ført mellom kommunal rørledning til opp av gulv i grovkjeller.

Anbefalte tiltak

Det anbefales rørinspeksjon av bunnledning under huset og ved eventuelt behov for innvendig rehabilitering benytte innvendig strøpme.

Vannledninger

Oppsummering

Bad, kjøkken og «vaskerom» er oppført med en åpen samlestock for vannopplegg i rørsjakt i bad med kaldtvanns hovedstoppekran for boligen, adkomst via inspeksjonsluke.

Hovedstoppekran til boligen fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør fra ukjent år ført ut av vegg i «vaskerom» og kobberrør i grovkjeller har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at rørføringer til tappesteder bad og «vaskerom» er montert i yttervegg. Forholdet er ikke anbefalt i henhold til frostproblematikk og ansees som en bygningsteknisk feil.

Eier opplyser at dette ikke har vært noe problem i deres eierperiode.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av overnevnte kobberrør bør påregnes i nær fremtid.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget i boligen er i vesentlig grad fra antatt 2010, bortsett fra elektrisk anlegg i stue og hems fra ukjent år.

Elektrisk oppvarming.

Det er monter varmepumpe luft/luft i stue, type Mitsubishi, model MUFZ-KJ35VEHZ. Motor er montert på stativ på baksiden av huset.

Varmekabler i bad og «vaskerom».

Gulvvarme antatt i form av varmemefolie i entre/Vf og kjøkken.

Halogen downlight belysning i stue.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i boligen de siste 5 år og at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk anlegg utført i boligen etter 1999.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig oppdriftsventilasjon i bad. Det ble registrert dårlig sug gjennom klaffventil i bad.

Det er ikke etablert naturlig oppdriftsventilasjon i kjøkken og «vaskerom».

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom ytterveggen i boligen.

Det er ikke montert luftespalte i vindusrammer, bortsett fra i ett vindu på hems.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i boligen.

Anbefalte tiltak

Overnevnte forhold anbefales utbedret.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater, noe motfall (ca 0,2 cm) til gulvsluk i området innenfor baderomsdør.

Fall/høydeforskjell til gulvsluk i dusjsone under lukket dampkabinett var ikke mulig å måle på en tilfredstillende måte.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 0,6 cm, anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at fall til gulvsluk utenfor dusjsone er lokalt noe i motfall innenfor baderomsdør.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil (klaffventil) i bad som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under gulvfliser, sprekk i en gulvflis på ett inntrinn i flislagt trapp og stedvis manglende fugemasse og sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom gulvfliser i entre/Vf. Malte tregulv på loft er preget av bruksslitasje, knirk, lokalt svikt i trebord og stedvis større glipper mellom trebord.

Tregulv på hems er preget av bruksslitasje.

Leilighetens gulvareal var generelt vanskelig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av omfattende med møbler/gjenstander/løsøre.

Øvrig: Annet utstyr

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på sprekk i porselens vaskekum, funksjonsfeil ved at skuffer i benkeskap kommer i konflikt med hverandre ved åpne/lukke funksjon og har behov for justering/utbedringer.

Utvendig:

Treplattning med rekkverk er preget av aldring, bruksslitasje og skjevstilt rekkverk i front, samt manglende fallsikring i smal tretrapp til treplattning.

Treport inn mot eiendommen er treg/vanskelig å åpne/lukke.

Treport og tregjerde i front av støpt trapp er dels defekt og og vesentlig råteskader.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens planløsning er ikke i samsvar med plantegning (datert 07.09.2010) antatt utført av ansvarlig søker sivilingeniør Victor Horgen i forbindelse med Rammesøknad og senere Rammetillatelse gitt av Plan- og bygningsetaten, datert 06.12.2010, samt senere Ferdigattest - Brinken 61, datert 20.01.2011.

Avvik mellom godkjent planløsning ved søknad om Rammetillatelse og dagens planløsning er i hovedsak:

Definert bod på tegningsgrunnlag er i dag ombygget fra tilleggsdel til hoveddel ved dagens «vaskerom». Innvendige trappeløsninger til dagens definerte loft og hems er ikke inntegnet på tegningsgrunnlag.

Det er søkt om en fløydør og to inngangansdører gjennom yttervegg, dagens løsning består av to fløydører (2x2 dørblader) og en inngangsdør, forholdet anses som fasadeendring og er søkt i ettertid med godkjent Ferdigattest, datert 23.11.2023.

Dagens nisje med innsatt vindu i stue er ikke inntegnet på tegningsgrunnlag, forholdet anses som fasadeendring og er søknadspliktig.

Lettvegg mellom inntegnet entre og kjøkken er i stor grad fjernet/demontert, forholdet er ikke søknadspliktig da veggen er en lettvegg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.4.2025

Rapportdato
11.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Xue Ting Yang og Torbjørn P. Larssen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning** Telefon: **99511869**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS** Epost: **paal@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**

TAKSTHUSET
Eiendomstaksering AS



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Brinken 61, 0654 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	231	Bruksnr:	63	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **- Tilbygg og ombygging av uthus i ca 1968. Ombygning av garasjeareal til boareal for enebolig i ca 2011.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen innvendig fremstår som generelt normalt godt vedlikeholdt.

Det fremkommer ikke gjennom planinnsyn hos kommunen når eiendommen 1.gang er bebygd, men det foreligger opplysninger om ombygninger/tilbygg hovedsakelig i ca 1968 og 2011.

Boligens eksisterende etasjeplan er definert ved 1.etasje, loft og hems. Definerte plan er nødvendigvis ikke godkjent i henhold til byggeforskrifter, men areal er målt i definerte plan i henhold til målebestemmelsene i NS3940. Byggeforskrifter må ikke forveksles elles sammenlignes med målebestemmelser i NS3940.

Boligens innvendige bygningsmessige standard er i vesentlig grad fra de forskjellige ombygningsår, bortsett fra kjøkkeninnredning fra 2017.

Adkomst til boligen via treport og forhage fra gate, innerst i blindvei.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Boligen er oppført som to sammenføyde hus oppført på forskjellige tidspunkt med dagens løsning og uttrykk etablert i ca 2011. Heretter definert som «nyere og eldre del»

Boligen er i grove trekk oppført med naturstein grunnmur og betong fundamenter. Antatt dels Leca ferdigisolert elementgulv og etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire. Vegger av Leca 25 cm blokk, dels betong isolert med 10 cm Leca, lafteplank og reisverk i veggsgjikt, samt innvendige vegger av bindingsverk med 10 cm isolasjon av mineralullmatter.

Huset er utvendig forblendet med stående malt trepanel samt pusset og malt murverk.

Saltak i trekonstruksjon tekket med papp/folie, sløyfer og lekter påført gammel teglstein og betong takstein samt stedvis metall takplater og takpapp. Ett takoppløft med utgang til takflate fra hems.

Det var vanskelig/ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse og undersøkelse av oppført støttemur og murvegg mellom hus og vesentlig skrånende terreng på husets bakside på grunn av vanskelig tilgjengelighet. Husets plassering mot vesentlig skrånende terreng må anses som en risikokonstruksjon med tanke på fuktvandring inn i veggsgjikt.

Utvendig, stående, malt trepanel og annet trevirke er stedvis preget av aldring, malingavflassing, noe sprekkdannelse i trevirke bl.a ned mot vannbord og har behov for oppgraderinger. Det ble registrert stedvis antatt svertesoppdannelse på deler av utvendig trekledning.

Metall takplater er preget av aldring og rustdannelse og har stedvis oppbrett i skjøter som vanskeliggjør normalt god avrenning, gammel teglstein på tak er preget av aldring, avskallinger i overflaten, stedvis dels defekte takstein og takstein noe ute av opprinnelig posisjon, betong takstein er stedvis preget av noe mosedannelse. Utvendig møne på gammel del er preget av noe heng.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

- 1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
- 2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
- 3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	88	88	0	Entre/Vf med trapp (2 trinn), bad/wc, trappegang, kjøkken med spiseplass og to utganger til hage, «vaskerom», stue med trapp, soverom.	
Loft	16	16	0	Trappegang og 2 innredede rom.	
Hems	5	5	0	Innredet rom med trapp og utgang til takflate (Rommet er dels åpen mot stue).	
Totalt m²	109	109	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	88	88	0	0	0
Loft	16	16	0	0	0
Hems	5	5	0	0	0
Totalt m²	109	109	0	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	45	16	29
Hems	10	5	5
Totalt m²	55	21	34

Kommentar til arealberegning

Boligen disponerer ikke bodareal innvendig i boligen.

En utebod med lav takhøyde oppført i trevirke er ikke beskrevet eller arealberegnet i rapporten.

Gulvarealet i definert loft er målt til ca 45 m² medregnet trappeløp.

Gulvarealet i definert hems er målt til ca 10 m² medregnet trappeløp.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Det antas at det er benyttet drenerende masser og drenerør, mellom terreng og støpt såle, rundt fundamenter og øvrig grunnmur, og at eventuelt drenerør er lagt på nivå under støpt såle og annen konstruksjon for å lede vann bort fra byggmassen. Det antas at drenering rundt og under gammel del med naturstein grunnmur er basert på naturlig avrenning fra terreng.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at terreng i bakkant av huset er svært skrånende mot bebyggelsen og at dette anses som en risikokonstruksjon. Forholdet øker risikoen for vannansamlinger inn mot bygningen og at dette sammen med taknedløp avsluttet over bakken vil medføre en påfølgende økt belastning på støpt såle og innvendig gulv i 1.etasje. Det antas at drenefunksjonelle løsninger under og rundt bygningen har en redusert funksjonsevne etter mange år i terreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales i best mulig grad å registrere avrenningsretning på terreng rundt boligen ved regnfall og observere graden av vannbelastning mot boligen/støpt såle.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Annet
Naturstein grunnmur og betong fundamenter med antatt overliggende dels Leca ferdigisolert elementgulv og etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire. Vegger/grunnmur av Leca 25 cm blokk, dels betong isolert med 10 cm Leca.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det ble registrert lokal sprekkdannelse i øvre del av murvegg oppført mellom fasadeliv og støttemur mot terreng. Forøvrig ble det ikke registrert synlige nevneverdige sprekkdannelser i grunnmur/vegger med behov for tiltak. Det var vanskelig/ikke mulig å gjøre en tilfredsstillende besiktigelse og undersøkelse av oppført støttemur og murvegger mellom hus og vesentlig skrånende terreng på husets bakside på grunn av vanskelig tilgjengelighet.	

Beskrivelse

Det er oppført høy betong støttemur dels tett opp mot og dels direkte i kontakt med husets bakside.

Det antas at støttemuren er normalt godt forankret i terreng, utfra støttemuren alder og dagens uttrykk. Det ble registrert langsgående horisontal sprekkdannelse i betongvegg og porøst pussjikt mot betongvegg, men vanskelig å anslå dybde i sprekkdannelsen eller eventuelle skjevheter i støttemur på grunn av vanskelig tilgjengelighet.

Det er oppført utvendig betong trapp mot en gavivegg i antatt ca 2011.

Det er etablert avrenningskum med avrenningsrør i trappeløp. Ukjent hvor overvann fra avrenningsrør i trappeløp, fra takrenner/nedløpsrør og fra øvrig terreng blir ført da det ikke ble registrert overvannskum på eiendommen eller fremvist av eier.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-2

TG-2 er satt med tanke på vesentlig terreng fall mot bakside av huset som tilsier stor belastning av vann mot yttervegg under terrengnivå, at støttemur i stor grad er montert direkte i kontakt med husets yttervegg må anses som en risikokonstruksjon med tanke på fuktvandring og at vannbelastningen ikke er mulig å observere mellom terreng og store deler av yttervegg, manglende rekkverk/fallsikring i front av høy støttemur, samt observert langsgående horisontal sprekkdannelse i betong støttemur som var vanskelig å besiktige med tanke på dybde.

Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon på utført bygningsteknisk løsning og benyttet tettesjikt og avrenning mellom støttemur og yttervegg montert med direkte kontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å observere eventuelle forandringer og eventuelle bevegelser på støttemur over tid.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Rom under terreng med adkomst via uisolert trelem/luke i gulv i stue og løs tre stige. Rommet har lav takhøyde. Grovkjeller har støpt ujevnt gulv, naturstein vegger med dels påført støp mellom steiner fra opprinnelsen.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at det i grovkjeller ble registrert sprekkdannelser, åpne fuger mellom steiner og enkelte dels løse steiner.

En vindusåpning i grunnmur med vindusramme som er vesentlig preget av aldring, det var ikke montert vindu, kun netting i vindusåpning. Det antas at forholdet kan medføre kald trekk opp i stue på vinterstid. Det er også montert vannrør og avløpsrør med stakeløk i grovkjeller med fare for økt frostproblematikk. Vindusåpningen med netting i front kan også være en mulig rotteadkomst til boligen.

Det ble registrert skader på trebjelke i tak i grovkjeller, ukjent årsak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales og utbedre overnevnte forhold med åpent vindu.
Bæreevnen til skadet trebjelke i tak i grovkjeller er ikke vurdert da det antas at forholdet ikke påvirker konstruksjonen negativt, men det anbefales å kontrollere for eventuelt videre utvikling.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

2-lags isolerglassvinduer fra 1954, 1989, 1991, 2007, 2009 og ukjent år.
Enkelte vinduer har tresprosser fastmonterte og utenpåliggende.
Ett høysittende vindu på gavelvegg i stue var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringdag.

Det er ikke montert luftespalte i vindusrammer, bortsett fra ett vindu på hems.

En takluke i entre/Vf med krummet antatt akryl glass.

To fløydører i kjøkken med 2-lags isolerglassvinduer fra 2009 og 20016.
En mindre dør fra hems til takflate med 2-lags isolerglassvinduer fra 2000.

Ytterdør er ikke brannklassifisert, felt av 2-lags isolerglassvindu fra 2007 samt katteluke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

For tidspunkt og utførelse se overliggende punkt.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at 2-lags isolerglassvinduer fra 1954, 1989 og 1991 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, samt sprekkdannelse i krummet antatt akryl glass i takluke i entre/Vf, funksjonsfeil ved at to øvre vinduer i stue er vanskelige å åpne/lukke, en vindusramme på loft er innvendig preget av malingavflassing og oppsprekking i trevirke, samt at enkelte utvendig vindusrammer og listverk er preget av aldring, malingavflassing og sprekkdannelse i trevirke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer fra 1954, 1989 og 1991 bør påregnes å monteres nye i nær fremtid.
Det anbefales og utbedre sprekkdannelse i krummet antatt akryl glass i takluke i entre/Vf.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Murpuss, Leca, Stående kledning
Vegger av Leca 25 cm blokk, dels betong isolert med 10 cm Leca, utfyllende med bindingsverk. Lafteplank og reisverk i veggsjikt i eldre bygningsdel. Huset er utvendig forblendet med stående malt trepanel samt pusset og malt murverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvendig pusssjikt og trekledning er antatt oppgradert ved behov, forøvrig fra ombygningstidspunkt.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	
TG-2	
Det ble ikke registrert nevneverdige forhold av sprekkdannelse i utvendig murverk i forbindelse husets yttervegger med behov tiltak.	
TG-2 er satt med tanke på at utvendig, stående, malt trepanel og annet utvendig trevirke er stedvis preget av aldring, malingavflassing, sprekkdannelse i trevirke og stedvis lokalt noe råteskader. Det ble registrert lokale områder med antatt svertesoppdannelse på utvendig trekledning. Det ble registrert tilfeller i nedkant av stående veggpanel en tetthet mellom innside av trepanel og innenforliggende horisontal trelekt som tilsier redusert lufting av kledning. Det ble observert lokalt musetetting i nedkant av kledning, men usikkert om dette er etablert på alle nødvendige steder rundt fasadeliv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør påregnes nødvendige oppgraderinger og utbedringer av husets utvendige trevirke.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innvendig åpent skråtak (saltakkonstruksjon) påført underliggende panel og malte plater. Loft og hems er i vesentlig grad utnyttet med full takhøyde. Konstruksjonen har ikke kaldtloft.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Det ble ikke registrert unormale avvik.

6.8 Renner og nedløp

Type

Annet, Metall

Eldre, galvaniserte takrenner og nedløpsrør fra ukjent år, samt nyere sort, lakkerte takrenner og nedløpsrør fra antatt ca 2011.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Se overliggende punkt.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at galvaniserte takrenner og nedløpsrør er preget av aldring og stedvis mangelfull utførelse som f.eks ett tilfelle av manglende endelokk til takrenne som medfører økt fuktproblematikk til nærliggende vindskier og trevirke, manglende nedløpsrør mot ett utløp fra takrenne, rustdannelser i galvaniserte takrenner/nedløpsrør og stedvis bulker, strukturendringer og frostsprengning i vertikale skjøter på sorte metall nedløpsrør.

Det anbefales en større grad av brutt avløp i overgangen mellom nedløpsrør og drenerør ført opp av terreng. Dette for i størst mulig grad å unngå frostsprengning i vertikale skjøter av nedløpsrør.

Det var lokalt i bakkant av huset vanskelig/ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av takrenner og nedløpsrør på grunn av manglende tilgjengelighet mot støttemur og terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av eldre galvanisert takrenner og nedløpsrør bør påregnes i nær fremtid og generelt utbedringer av lokale skader og mangler ved takrenner og nedløpsrør som kan påvirke øvrig konstruksjon negativt.

Det anbefales i tillegg en generell gjennomgang av funksjonsevnen til takrenner og nedløpsrør ved nedbør for kontroll av fall, tetthet og avrenning.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Saltakkonstruksjon oppført i trekonstruksjon fra de forskjellige oppføringsår.

Inspisert fra

Fra bakken, På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Ja

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

TG-2 er satt med tanke på at utvendig møne på gammel del er preget av noe heng. Det var ikke tilgjengelighet for å gjøre målinger av graden av skjevheter og forholdet er kun visuelt observert i vesentlig grad mellom gavlvegg og pipestokk over tak. Det ble ikke registrert noe årsak til forholdet på befaringsdag.

6.10 Taktekking

Type tekking	Papp, Betongstein, Tegltastein, Metallplater
--------------	--

Saltak i trekonstruksjon tekket med papp/folie, sløyfer og lekter påført gammel teglstein og betong takstein samt stedvis metall takplater og takpapp. Ett takoppløft med utgang til takflate fra hems.

Inspisert fra	Fra bakken, På tak
---------------	--------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
--	----

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
---	-----

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Oppsummering av taktekking

TG-2

Det ble ikke registrert synlige avvik på metall takbeslag.

TG-2 er satt med tanke på at metall takplater er preget av aldring og rustdannelser og har stedvis oppbrett i skjøter som vanskeliggjør normalt god avrenning, gammel teglstein på tak er preget av aldring, avskallinger i overflaten, stedvis dels defekte takstein og takstein noe ute av opprinnelig posisjon, betong takstein er stedvis preget av noe mosedannelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av eldre teglstein og eldre metallplater bør påregnes i nær fremtid, samt oppgraderinger av takflater med mosedannelser.

Det anbefales generelt færrest mulig forskjellige typer materialvalg ved tekking av tak, dette for i størst mulig grad å unngå skjøter og overganger i tettesjikt til taket.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
----------------------------	----

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
---	----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
--	----

Oppsummering av utstyr på tak**TG-2**

Det antas at takvinkelen er 27 grader eller mer som medfører krav til snøfangere over inngangsparti og naturlig uteplasser.

TG-2 er satt med tanke på manglende snøfangere og feiestige på tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag, Annet

Etasjeskillere av trebjelkelag mellom 1.etasje og loft og 1.etasje og hems samt i stuegulv med isolasjon av antatt stubbloftsleire fra opprinnelsen.

Antatt oppforet gulv på Leca elementer i gulv i 1.etasje i nyere del.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

Stue, målt lokalt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Hems, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

For øvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold av skjevheter/høydeforskjeller på gulv.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i hems.

Det ble ikke registrert forhold i boligen som har behov for tiltak.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Tegl

Pipeløp i stue er innvendig kontrollert og godkjent gjennom branntilsyn i ca 2024, i henhold til eier. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på branntilsynet.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Peis

Åpen peis i stue, fra ukjent år.

Peisen er oppført i pusset og malt murverk.

Spjeldplate med åpne/lukke funksjon er montert innvendig i pipeløp i overkant av peisåpning.

Det er ikke montert ildfast plate i front av peisåpning mot brennbart materiale på gulv.

Peisen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om normalt god funksjonsevne.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-2**

Pipemur/pipestokk er synlig for besiktigelse på alle sider.
Det ble registrert enkelte mindre sprekk/rissdannelser i pipestokk som antas å være av en ubetydelig karakter.
TG-2 er satt med tanke på manglende ildfast plate på gulv i front av peisåpning i henhold til brannforskrifter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales og utbedre overnevnte forhold.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkken med spiseplass og to utganger til hage:

Mørke, glatte, beisede MDF plater som fronter til IKEA skapstammer. Lys, marmor benkeplate og som sprutplate montert på vegg over benk, samt underlimt oppvaskkum og ettgreps kjøkkenbatteri.
Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.
Komfyrvakt er montert.
Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2017.
Innredningen fremstår som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator over komfyr, fra 2017.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilator.
Avtrekksrør fra ventilator er ført ut av vegg, i henhold til eier.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens planløsning er ikke i samsvar med plantegning (datert 07.09.2010) antatt utført av ansvarlig søker sivilingeniør Victor Horgen i forbindelse med Rammesøknad og senere Rammetillatelse gitt av Plan- og bygningsetaten, datert 06.12.2010, samt senere Ferdigattest - Brinken 61, datert 20.01.2011. Avvik mellom godkjent planløsning ved søknad om Rammetillatelse og dagens planløsning er i hovedsak: Definert bod på tegningsgrunnlag er i dag ombygget fra tilleggsdel til hoveddel ved dagens «vaskerom». Innvendige trappeløsninger til dagens definerte loft og hems er ikke inntegnet på tegningsgrunnlag. Det er søkt om en fløydør og to inngangsdører gjennom yttervegg, dagens løsning består av to fløydører (2x2 dørbader) og en inngangsdør, forholdet anses som fasadeendring og er søkt i ettertid med godkjent Ferdigattest, datert 23.11.2023. Dagens nisje med innsatt vindu i stue er ikke inntegnet på tegningsgrunnlag, forholdet anses som fasadeendring og er søknadspliktig. Lettvegg mellom inntegnet entre og kjøkken er i stor grad fjernet/demontert, forholdet er ikke søknadspliktig da veggen er en lettvegg.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest - Brinken 61. Tiltaksart: Fasadeendring (Bruksendring av garasjeareal til boareal for enebolig og fasadeendring). Datert 20.01.2011. Ferdigattest - Brinken 61. Tiltaksart: Fasadeendring (Utskiftning av eksisterende inngangsdør med ny dobbelfløyed inngangsdør). Datert 23.11.2023. Ferdigattest - Brinkens gate 61. Arbeidet art: Tilbygg og ombygging av uthus. Datert 09.09.1970.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat fra oktober 2022. Brannteppe. Opplegg for tyveri- og brannvarslingsanlegg direkte tilknyttet alarmsentral.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp: Mellom trappegang og loft

Beskrivelse	
Innvendig trapp av type: Tretrapp oppført med rett trappeløp montert mot vegg på en side, dels åpne opptrinn. Behandlede inntrinn påført friksjonsbånd som sklisikring. Børstet stål rekkverk med utfyllende glassplater av herdet glass. Trappen fremstår som godt ivaretatt.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at trappen ikke er godkjent i henhold til byggeforskrifter mellom plan for varig opphold hva gjelder bredde i innside trappeløp i rett utformet trappeløp, (minimumskrav 80 cm bredde), manglende håndløper mot vegg på en side og manglende fallsikring ved lysåpning mellom opptrinn (maks 10 cm lysåpning).

Bredde innside trappeløp er ca 58,0 cm, dybde inntrinn ca 24,0 cm, høyde mellom inntrinn ca 20,5 cm.

Rekkverkshøyde ca 92,0 cm.

6.17 Trapp: Mellom stue og hems

Beskrivelse

Innvendig trapp av type:

Tretrapp oppført med rett trappeløp montert mot vegg på en side, dels åpne opptrinn. Behandlede inntrinn påført friksjonsbånd som sklisikring. Det er ikke montert rekkverk eller håndløper.

Trappen fremstår som godt ivaretatt.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at trappen ikke er godkjent i henhold til byggeforskrifter mellom plan for varig opphold hva gjelder bredde i innside trappeløp i rett utformet trappeløp, (minimumskrav 80 cm bredde), manglende håndløper mot vegg og rekkverk, stigningsgrad, manglende fallsikring ved lysåpning mellom opptrinn (maks 10 cm lysåpning).

Bredde innside trappeløp er ca 48,0 cm, dybde inntrinn ca 16,0 cm, høyde mellom inntrinn ca 20,0 cm.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Plast avløpsrør er benyttet i boligens 1.etasje og for lufting over tak, støpejerns bunnledning under huset fra kommunal rørledning med oppstikk i grovkjeller under del av stue.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Synlige avløpsrør i boligen er i vesentlig grad fra ca 2010 i bad og «vaskerom» og ca 2017 i kjøkken. Eldre bunnledning fra ukjent år.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Stakekum med jernlokk er etablert i gulv i trappegang med innvendig stakeluke på støpejerns bunnledning, samt innvendig stakeluke på støpejernsrør ført opp av gulv i grovkjeller. Staking kan i tillegg normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved inntaket til huset i grovkjeller. Resterende avløpsopplegg mot kommunal rørledning er ikke mulig å besiktige. Det antas at plast avløpsopplegg er ført over tak som lufting gjennom rørkasse, rørføringen er skjult og derfor ikke besiktiget.

Levetidsbetraktning på støpejerns avløpsopplegg og bunnledning er 60-80 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på bunnledning antatt ført mellom kommunal rørledning til opp av gulv i grovkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales rørinspeksjon av bunnledning under huset og ved eventuelt behov for innvendig rehabilitering benytte innvendig strømp.

6.19 Vannledninger

Type anlegg

Plast, Kobber

Plast vannledninger er i vesentlig grad benyttet som skjult rørføring i boligen. Noe kobberrør i «vaskerom» og grovkjeller.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Plast vannledninger er fra ca 2010.
Noe kobberrør for tilkobling av varmtvannsbereder i «vaskerom» fra 2020.
Forøvrig eldre kobberrør fra ukjent år.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Bad, kjøkken og «vaskerom» er oppført med en åpen samlestock for vannopplegg i rørsjakt i bad med kaldtvanns hovedstoppekran for boligen, adkomst via inspeksjonsluke. Hovedstoppekran til boligen fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør fra ukjent år ført ut av vegg i «vaskerom» og kobberrør i grovkjeller har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at rørføringer til tappesteder bad og «vaskerom» er montert i yttervegg. Forholdet er ikke anbefalt i henhold til frostproblematikk og ansees som en bygningsteknisk feil. Eier opplyser at dette ikke har vært noe problem i deres eierperiode.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av overnevnte kobberrør bør påregnes i nær fremtid.

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Det er oppført to sikringsskap i boligen montert i entre/Vf og i «vaskerom» med automatsikringer. Hovedsikringen er på 50 ampere.

Kursfortegnelsen i de to sikringskapene stemmer med virkeligheten, bortsett fra at kurs 4 med 10 ampere sikring ikke er oppført i sikringsskap i entre/Vf.

Type anlegg

Delvis skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det elektriske anlegget i boligen er i vesentlig grad fra antatt 2010, bortsett fra elektrisk anlegg i stue og hems fra ukjent år.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Det elektriske anlegget i boligen er i vesentlig grad fra antatt 2010, bortsett fra elektrisk anlegg i stue og hems fra ukjent år.

Elektrisk oppvarming.

Det er monter varmepumpe luft/luft i stue, type Mitsubishi, model MUFZ-KJ35VEHZ. Motor er montert på stativ på baksiden av huset.

Varmekabler i bad og «vaskerom».

Gulvvarme antatt i form av varmemefolie i entre/Vf og kjøkken.

Halogen downlight belysning i stue.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i boligen de siste 5 år og at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk anlegg utført i boligen etter 1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

«Vaskerom»

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2020

Størrelse

194 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Det er ikke montert Aquastop som lekkasjesikring på kaldtvannsinntak til varmtvannsbereder, men eier opplyser at det er montert gulvsluk under varmtvannsbereder. Gulvsluket ble ikke observert eller besiktiget av undertegnede da det ikke er noe høyde/lysåpning mellom gulv og underkant bereder.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Naturlig oppdriftsventilasjon i bad. Det ble registrert dårlig sug gjennom klaffventil i bad. Det er ikke etablert naturlig oppdriftsventilasjon i kjøkken og «vaskerom». Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger i boligen. Det er ikke montert luftespalte i vindusrammer, bortsett fra i ett vindu på hems.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overnevnte forhold anbefales utbedret.

6.23 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Malte fliser på gulv, fliser på vegger.

Flisarbeid på vegger i bad er stedvis utført med varierende fugbredde, skjevstilte fliser og dårlig symmetri. Flisarbeidet er ikke utført i henhold til forventet faglig standard.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble oppført nytt i ca 2010 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran. Årstall for oppføring er basert på datering av godkjent Rammetillatelse og tegninger for utbygning av boligdel. Dokument se punkt «Lovlighet»

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater, noe motfall (ca 0,2 cm) til gulvsluk i området innenfor baderomsdør. Fall/høydeforskjell til gulvsluk i dusjsone under lukket dampkabinett var ikke mulig å måle på en tilfredstillende måte. Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 0,6 cm, anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at fall til gulvsluk utenfor dusjsone er lokalt noe i motfall innenfor baderomsdør.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran. Gulvsluket er antatt produsert i 1992.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Gulvsluk er montert under dampkabinett og var vanskelig å besiktige på en tilfredstillende måte. Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med overliggende lyslist over servant. Ett integrert speil i vegg. Veggklosett. Lukket dampkabinett med sittebenk, avløp til gulvsluk, termostat dusjbatteri med to dusjhoder og styringspanel for diverse funksjoner montert på vegg i kabinettet.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det er etablert dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene under veggklosett. Veggklosett har en lavere monteringshøyde enn hva som er vanlig. Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt i henhold til alder.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Det er etablert naturlig oppdriftsventilasjon i badet.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil (klaffventil) i bad som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone da det er oppført lukket dampkabinett med avløp til gulvsluk. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføring av badet i 2010.	

6.24 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

1.etasje:

Malte fliser i bad, fliser i entre/Vf, trappegang og «vaskerom», forøvrig parkett.

Loft:

Malte tregulv i alle rom.

Hems:

Tregulv.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under gulvfliser, sprekk i en gulvflis på ett inntrinn i flislagt trapp og stedvis manglende fugemasse og sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom gulvfliser i entre/Vf.

Malte tregulv på loft er preget av bruksslitasje, knirk, lokalt svikt i trebord og stedvis større glipper mellom trebord.

Tregulv på hems er preget av bruksslitasje.

Leilighetens gulvareal var generelt vanskelig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av omfattende med møbler/gjenstander/løsøre.

6.25 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

1.etasje:

Fliser i bad, fliser og malte plater/mur i «vaskerom», malt panel/plater i entre/Vf, malt panel i trappegang, malte plater/mur i kjøkken, malte plater/lafteplank i stue, malte plater i soverom.

Loft:

Malte plater i alle rom.

Hems:

Malte plater.

.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som normalt godt ivarettatte.

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.26 Øvrig: Tak

Beskrivelse

1.etasje:

Malte plater i «vaskerom», trepanel og malte plater med dels malte synlige trebjelker i stue, eik trespiler i kjøkken, for øvrig malt panel.

Loft:

Malte plater i alle rom.

Hems:

Trepanel.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,05 m mellom takbjelker og ca 1,91 m under takbjelker.

Mønehøyde i stue er målt til ca 4,34 m

Takhøyden i kjøkken er målt til ca 2,37 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.27 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Eldre, glattmalt baderomsdør fra ukjent år. Døren har 4 tilluftshull i nedkant.

Lys, glattlakkert dør til «vaskerom».

Forøvrig lyse, lakkerte, profilerte dører.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.28 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Frittstående garderobeskap i soverom.

«Vaskerom»

Det ble ikke registrert gulvsluk i «vaskerom» og rommet kan derfor ikke defineres som våtrom. Eier opplyser at gulvsluk er montert under varmtvannsbereder. Det var ikke mulig å observere dette på befaringssdag da det ikke er noe lysåpning mellom gulvfliser og underkant bereder. Rommet er på godkjente tegninger fra 2010 definert som bod.

Undertegnede velger å beskrive rommet som «vaskerom» inntil fremvist dokumentasjon på at det er etablert gulvsluk og eventuelt beskrivelse på hvordan type gulvsluk.

«Vaskerom» er innredet med:

Heldekkende porselensbenk med vaskekum og blandebatteri samt underliggende benkeskap og avsatt plass til vaskemaskin med opplegg. Fastmontert hylleløsning mot del av en vegg.

Gulv i «vaskerom» er tilnærmet i vater samt noe fall mot varmtvannsbereder lokalt. Terskelhøyde i døråpning på «vaskerom» side er målt til ca 1,5 cm.

Hull i vegg foran plugget vannrør i vegg i «vaskerom»

Utvendig:

Treplattung på ca 9,3 m² med eldre trekkverk i front, montert i vesentlig skrånende terreng bak huset med adkomst via støpt trapp og smal tretrapp dels mot terreng. Det er ikke montert rekkverk i trappeløp.

Enkelte trebord til treplattung er montert nye i senere tid.

Deler av eiendommen er inngjerdet med malt stående trepanel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på sprekk i porselens vaskekum, funksjonsfeil ved at skuffer i benkeskap kommer i konflikt med hverandre ved åpne/lukke funksjon og har behov for justering/utbedringer.

Utvendig:

Treplattung med rekkverk er preget av aldring, bruksslitasje og skjevstilt rekkverk i front, samt manglende fallsikring i smal tretrapp til treplattung.

Treport inn mot eiendommen er treg/vanskelig å åpne/lukke.

Treport og tregjerde i front av støpt trapp er dels defekt og vesentlig råteskader.

6.29 Balkong, terrasse, plattung

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant