

Rasmus Winderens vei 53,  
0373 OSLO



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Matias Utne**

Dato: 13/03/2025

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

<b>TG 0</b>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	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.
<b>TG 3</b>	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.
<b>TG iu</b>	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:39, Bnr: 338
Hjemmelshaver:	Celestino Creatore og Mona Nosrati
Seksjonsnummer:	6
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1955
Tomt:	1623 m <sup>2</sup>
Kommune:	301 Oslo

**BEFARINGEN:**

Oppdragsgiver:	Christian Wahl (Aktiv)
Befaringsdato:	27.2.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

**OM TOMTEN:**

Tomten

Felleseiendommen har en meget solrik beliggenhet og er pent opparbeidet med grøntområde, have, trær og beplantninger.

**OM BYGGEMETODEN:**

Byggemåte

Boligblokk fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt komprimerte masser samt støpt kjellergulv. Etasjeskiller av betongkonstruksjoner. Yttervegger i mur- og betongkonstruksjoner samt utvendig forblendet med malt murpuss. Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form antatt tekket med stein/plate (ikke besikttet).

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Oppsummering av boligens tilstand

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt med flere nyere oppgraderinger, særlig på bad og tekniske installasjoner. Det er registrert noen aldersrelaterte slitasjer, særlig på kjøkkeninnredning og enkelte overflater, men ingen alvorlige feil eller mangler.

**Våtrom – Bad (TG1)**

Badet ble renoveret i 2021 og vurderes som moderne og funksjonelt. Overflater på vegger, himling og gulv er i god stand, med kun mindre avvik som en sprekke i fugene mellom gulv og vegg. Membranen ble installert i 2022, og det foreligger dokumentasjon på arbeidet. Ingen tegn til fuktskader eller feil utførelse er registrert.

**Kjøkken (TG2)**

Kjøkkeninnredningen er eldre og har synlig bruksslitasje, selv om den ble malt i 2022. Funksjonaliteten er tilfredsstillende, men innredningen har en begrenset gjenværende levetid. Ventilator med kullfilter kan ha redusert effektivitet over tid.

**Andre rom (TG2)**

Overflater viser normal bruksslitasje, og enkelte dører har skjevheter eller slitasjemerker. Dette kan kreve justering eller utskifting på sikt.

**Vinduer og ytterdører (TG1)**

Vinduer med trelags isolerglass fra 2014 vurderes å ha en forventet levetid på 15–25 år. Ingen punkterte glass eller vesentlige skader er registrert. Inngangsdøren tilfredsstiller brann- og lydkrav.

**Balkong (TG1)**

Balkongen er en solid betongkonstruksjon med rekkverk i metall. Overflatene viser normal bruksslitasje, men ingen kritiske avvik er registrert.

**VVS (TG2)**

Innvendige vann- og avløpsrør på badet ble oppgradert i 2021 med rør-i-rør-system, som anses som en trygg løsning. Støpejernsavløpet på kjøkkenet er eldre og kan ha potensiell risiko for korrosjon eller tilstopping over tid.

**Ventilasjon (TG2)**

Boligen har en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk på badet. Kjøkkenavtrekket benytter kullfilter, som krever jevnlig utskifting for optimal funksjon.

**Elektrisk anlegg**

Sikringsskapet inneholder nyere komponenter med jordfeilautomater. Det er ikke observert tegn til feil eller varmgang, men en fullstendig vurdering krever inspeksjon av autorisert elektroinstallatør.

**Konklusjon og faglig vurdering**

Boligen vurderes som godt vedlikeholdt med flere gjennomførte oppgraderinger. Særlig våtrom, elektrisk anlegg og VVS har fått betydelige forbedringer de siste årene. Det er registrert noen aldersrelaterte slitasjer på kjøkkeninnredning, overflater og enkelte dører, men ingen kritiske mangler.

Forventet gjenværende levetid på bygningsdeler varierer avhengig av materialvalg og bruk. Badet og det elektriske anlegget har lang forventet levetid, mens kjøkkeninnredning og eldre avløpsrør kan kreve oppfølging på sikt.

**ANNET:****Oppvarming**

Sentralfyring via radiatorer, vannbåren varme. Gulvvarme på bad og i entre. Forøvrig vedfyring.

**Parkering**

Parkering i privat garasje i rekke med elektrisk port, samt felles utendørs parkeringsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

**Romhøyder:**

Stue: 2,512m

Entre: 2,502m

Bad: 2,329m

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsverdi.no

Dokumentasjon på bad.

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

Overflater

Vegger: Vegger med overflater av sparklede/malte overflater på murpuss og gipsplate samt malt strie.

Gulv: Gulv med overflater av trestavs parkett, malt laminat og fliser. Gulvvarme på bad og i entre/gang.

Himlinger: Himling med overflater av malt murpuss/betong.

---

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

---

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

---

## FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann, fyring (varmepumpe/bergvarme på radiatoranlegg), trappevask, snømåking, tv+bredbånd (Get), forretningsførsel, kommunale avgifter, drift og vedlikehold etc.

---

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Loft		5				5
2.etasje	85			5	85	
Kjeller		5				5
SUM BYGNING	85	10		5	85	10
SUM BRA	95					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

2.etasje: Entre/gang, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.

**BRA-e:**

Kjeller: 2 stk boder, målt til ca 3,5 og 1,5 m<sup>2</sup>.

Loft: Bod, målt til ca 5 m<sup>2</sup>. Bodene har skråtak, det er ca gulvarealet som er målt.

**MERKNADER OM AREAL:**

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

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

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

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

---

## MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

---

### FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.

Merk at tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om disse muligens kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer og entrédører).

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringsen.

---

## ANDRE MERKNADER:

---

### TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Celestino Creatore (eier)

Matias Utnem (Builtby AS)

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Matias Utnem**

Byggmester og takstmann

13/03/2025



Matias Utnem



## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

#### TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

#### Bad

Beskrivelse:Badet ble renoveret i 2021 og har flislagte vegger samt en slett, malt himling med integrerte downlights. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med underskap, speil og dusj med termostatstyrt blandebatteri. Det har et vindu som gir naturlig ventilasjon i tillegg til mekanisk avtrekk.

**Merknader:** Vurdering:Badet fremstår som moderne og funksjonelt, med materialvalg som er egnet for våtrom. Det er observert mindre avvik, herunder en sprekk i fugene mellom gulv og vegg. Dette kan utgjøre en estetisk og vedlikeholdsmessig utfordring over tid, og det anbefales jevnlig inspeksjon og vedlikehold for å forhindre fuktskader.

Tilstandsgrad:Tilstandsgrad 1 (TG1) – Badet vurderes som godt vedlikeholdt med kun mindre avvik. Sprekk i fugene mellom gulv og vegg anses ikke som kritisk, men bør følges opp.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:Ettersom badet er relativt nyrenoveret, forventes lang gjenværende levetid dersom normalt vedlikehold utføres. Eventuelle fremtidige tiltak kan inkludere utbedring av fuger og generell oppfølging av tettesjiktet for å sikre fortsatt god funksjonalitet.

#### TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

#### Gulv – Flislagt med varmekabler

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har varmekabler som oppvarmingskilde.

#### **Merknader:** Vurdering

Ved enkel test etter bom (hulrom under fliser) er det observert noe forskjellig lyd på enkelte fliser, noe som kan indikere manglende heft til underlaget. Fall er kontrollert med laser og vurderes som tilfredsstillende.

#### TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

---

Slukrenne med sluk av plast

Beskrivelse:

Slukrennen er utført med et sluk av plastmateriale. Dette er en vanlig løsning i nyere våtrom, da plastsluk har gode korrosjonsbestandige egenskaper. Det foreligger dokumentasjon på utførelse av membranarbeid.

---

**Merknader:** Vurdering:

Membrantilslutningen til slukrennen er ikke mulig å kontrollere visuelt, da denne ligger skjult under overflatematerialet. Imidlertid foreligger det dokumentasjon på arbeidet, noe som reduserer usikkerheten knyttet til utførelseskvaliteten.

Tilstandsgrad:

Tilstandsgrad (TG) 1 settes, da dokumentasjon på membranarbeidet foreligger og det ikke er registrert indikasjoner på feil eller mangler.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Plastsluk har generelt en forventet levetid på 25-50 år, avhengig av materialkvalitet og bruk. Membranen har en forventet levetid på 20-30 år, men levetiden kan påvirkes av utførelseskvalitet og vedlikehold. Basert på tilgjengelig dokumentasjon vurderes løsningen som tilfredsstillende, forutsatt at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter.

## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

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:

Innredning kjøkken

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med lav profil. Innredningen er malt av boligeier i 2022. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert komfyr og platetopp, samt en frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er malte fliser over benken, belysning under overskap og ventilator med kullfilter over komfyren.

---

**Merknader:** Vurdering

Kjøkkeninnredningen fremstår som eldre, og det er registrert slitasje i form av sår og hakk på innredningen. Funksjonaliteten anses som tilfredsstillende, men innredningen har en viss bruksslitasje.

Tilstandsgrad

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av aldersrelatert slitasje og registrerte merker på innredningen, samt kullfilter vifte ventilator.

Vurdering av alder og gjenværende levetid

Kjøkkeninnredningens alder tilsier at den har begrenset gjenværende levetid. Selv om den er malt i 2022, påvirkes den av tidligere bruksslitasje. Normalt har kjøkkeninnredninger en forventet levetid på 15–25 år, avhengig av kvalitet og bruk. Oppgradering eller utskiftning bør vurderes på sikt, særlig ved videre forringelse.

### 3. Andre Rom

#### TG 2 3.1 Andre rom

Det er registrert generell bruksslitasje på overflater. Enkelte dører har synlige slitasjemerker og kan være vanskelige å lukke, noe som kan skyldes skjevheter eller slitasje på hengsler og beslag.

Tilstandsgrad:

Tilstandsgrad 2 (TG2) – På grunn av slitasje og funksjonelle begrensninger ved enkelte dører.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Overflater og dører har en forventet levetid som avhenger av materialvalg og vedlikehold. Slitasjen på dørene kan indikere behov for justering eller utskifting på sikt. Regelmessig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden.

#### Merknader:

### 4. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2014.

Vurdering:

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. De fremstår i normalt god stand uten vesentlig slitasje, skader eller punkterte ruter som påvirker funksjonen negativt.

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

**Merknader:** Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Basert på alder og tilstand forventes vinduene å ha en gjenværende levetid på 15–25 år, avhengig av vedlikehold og bruk.

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

#### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Beskrivelse: Boligen har en balkong med utgang fra stuen målt til ca 4,5 m<sup>2</sup>. Balkongen er en betongkonstruksjon og har rekkverk i stålprofiler og stål plater. Høyden på rekkverket er målt til 111 cm.

**Merknader:** Vurdering: Balkongen fremstår som solid med en konstruksjon i betong. Rekkverket i metall har en høyde som er innenfor anbefalte sikkerhetskrav i henhold til gjeldende byggeforskrifter. Overflatene viser normal bruksslitasje.

### 6. VVS

#### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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.

**Vann- og avløpsrør****Beskrivelse**

Badet har rør-i-rør-installasjoner som ble etablert i 2021. Vannfordelerskapet er plassert over toalettet på badet. Hovedstoppekransen er testet og fungerer som den skal. Avløpsrørene består av plast, men eldre støpejernsavløp er registrert på kjøkkenet.

**Merknader:** Vurdering

De nye rør-i-rør-installasjonene på badet gir en tryggere løsning med mulighet for enkel utskifting ved eventuelle lekkasjer. Stoppekransen er funksjonell, noe som er viktig for sikkerheten i anlegget.

Det eldre støpejernsrøret på kjøkkenet kan over tid være utsatt for korrosjon, innvendige avleiringer og potensiell risiko for lekkasje eller tilstopping. Det anbefales å følge med på tilstanden til dette røret og vurdere utskifting ved tegn på forringelse.

**Tilstandsgrad**

Rør-i-rør-installasjoner (2021): TG 1 (god stand, nyere installasjon)

Støpejernsavløp på kjøkkenet: TG 2 (eldre installasjon med potensiell slitasje)

Vurdering av alder og gjenværende levetid

De nye rør-i-rør-installasjonene har en forventet levetid på 40–50 år ved normalt bruk og vedlikehold. Støpejernsavløp har en levetid på omtrent 50–70 år, men kan ha redusert funksjonalitet avhengig av alder og slitasje. En nærmere inspeksjon kan gi bedre indikasjon på hvor lenge det eksisterende rørsystemet kan fungere uten behov for utskifting.

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

**Ingen** 6.2 Varmtvannsbereder

Det er felles VV for sameiet.

**Merknader:****TG 2** 6.3 Ventilasjon

Anlegget ble sist fornyet i

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

**Vurdering:**

Ventilasjonsløsningen i boligen består av naturlig ventilasjon gjennom spalteventiler i vinduer, kombinert med mekanisk avtrekk i badet. Lufttilførselen til badet sikres gjennom en luftspalte under døren. Kjøkkenavtrekket er basert på et kullfilter, som resirkulerer luften i rommet.

**Merknader:** Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Spalteventiler og mekaniske avtrekk har generelt lang levetid, men funksjonaliteten kan reduseres over tid på grunn av slitasje eller tilstopping. Kullfilter i kjøkkenviften må skiftes regelmessig for å opprettholde optimal funksjon. Det anbefales jevnlig vedlikehold og rengjøring av ventilasjonsåpninger for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i boligen.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

#### Beskrivelse

Sikringsskapet er av nyere type og inneholder et elektronisk målerapparat (Idon) samt en rekke automatsikringer fra Eaton og Moeller. Kursfortegnelsen viser seks kurser, hvorav kurs 5 og 6 er merket som "BAD" og "V.H."

Hovedsikringen er på 32A. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

#### Vurdering

Sikringsskapet fremstår som ryddig og med oppdaterte komponenter, inkludert jordfeilautomater på flere kurser.

Kursfortegnelsen er til stede og oppdatert.

#### Vurdering av alder og gjenværende levetid

Basert på kursfortegnelsen ble det utført en oppgradering i 2015. Komponentene i skapet, som automatsikringer og måler, har en forventet levetid på ca. 25–30 år under normale forhold. Regelmessig vedlikehold og kontroll av autorisert elektroinstallatør anbefales for å sikre videre driftssikkerhet.

#### Elektrisk anlegg:

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

#### Branntekniske forhold:

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slukkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21A 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 slukkeutstyr 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.

**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:****2.1 Kjøkken Kjøkken**

TG2 settes på grunn av aldersrelatert slitasje og registrerte merker på innredningen, samt kullfilter vifte ventilator.

**3.1 Andre rom**

TG2 – På grunn av slitasje og funksjonelle begrensninger ved enkelte dører.

**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

Tilstandsgrad TG2 er satt på grunnlag av eldre avløpsinstallasjoner på kjøkkenet.

**6.3 Ventilasjon**

Tilstandsgrad TG2 er satt på grunnlag av at det benyttes kullfiltervifte på kjøkkenet.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**