

Sandakerveien 67 C,
0477 OSLO



www.e3.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 13/06/2025

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:224, Bnr: 349

Hjemmelshaver: Thomas Nordrum Kroken

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 1939

Tomt: 4 203 m²

Kommune: 301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Marius Wang

Befaringsdato: 18.3.2025

Fuktmåler benyttet: MMS2 Protmeter

Vann: Tilkoblet offentlig nett

Avløp: Tilkoblet offentlig nett

Adkomst: Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomt

Festet tomt, 4203 kvm. Aksjelaget består av felles tomt opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte

Boligblokken er oppført i 1939 og antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmuren er av betong, og etasjeskillene er utført i betong. Ytterveggene består av betong/murverk, som utvendig er pusset og malt. Takkonstruksjonen er en saltakkkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med betongtakstein eller tilsvarende. Taket er ikke besikket.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Kort oppsummering av boligens tilstand

Bad (TG2): Flislagte vegger og gulv fra ukjent årstall. Sprekker i fuger, misfarging og sprukne fliser. Utilstrekkelig fall til sluk. Silikonfuge i dusj er svekket og må skiftes. Membranens alder og kvalitet er ukjent. Tiltak anbefales for å opprettholde tetthet og funksjonalitet.

Kjøkken (TG1): Normalt god stand med laminat benkeplate, integrerte hvitevarer og avtrekksvifte med kullfilter. Ingen synlige feil eller fuktproblemer.

Andre rom (TG2): Heltregulv med riper og slitasje. Malte vegger har merker etter bruk. Normal aldring uten strukturelle skader.

Vinduer/dører (TG2): Vinduer fra 1981 med naturlig slitasje og redusert isolasjonsevne. Kjøkkenvindu og balkongdør krever justering.

Utskifting anbefales på sikt.

Balkong (TG2): Betongdekke med terrassebord. Rekkverk på 99 cm er lavere enn dagens krav.

VVS (TG2): Kobberrør av eldre dato, potensiell risiko for korrosjon. Plastavløp i normal stand. Manglende lokalisering av kjøkkenets stoppekran.

Varmtvannsbereder (TG2): Felles varmtvann. Ingen egen bereder i boligen.

Ventilasjon (TG2): Naturlig og mekanisk ventilasjon. Kjøkkenventilator med kullfilter fjerner ikke fukt. Dårlig luftgjennomstrømning på ett soverom.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap i felles oppgang. Jordfeilbrytere montert. Ingen synlige feil, men samsvarserklæring mangler. El-kontroll anbefales.

ANNET:

Parkering

Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass. Boligselskapet disponerer 33 parkeringsplasser i bakgården til utleie. Styret tildeler parkeringsplass i henhold til liste over aksjeeiere/leietakere etter den rekkefølgen de har meldt sin interesse.

Det er beboerparkering i området.

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg. Det er radiator på kjøkken, stue og soverom.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

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

Overflater

Gulv: Fliser på badet, eldre heltre gulv i øvrige rom.

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater ellers. Deler av veggen i entre er eksponert teglstein.

Himling: Slette, malte flater i alle rom, med downlights på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

Ikke oppgitt.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Loft		5				5
4.etasje	50			3	50	
SUM BYGNING	50	5		3	50	5
SUM BRA	55					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Romfordeling
Entre, soverom, kjøkken og stue.

BRA-e:

Boder
Loftsbod er målt til ca. 3,2 m². Bodene har skråtak, noe som medfører at deler av arealet har takhøyde under 1,9 meter.
Kjellerbod er målt til ca. 4,3 m².

MERKNADER OM AREAL:

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

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

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

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

Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører.

Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Matias Utnem (builtby as)

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utne

Byggmester og takstmann

13/06/2025



Matias Utne

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

Det er påvist riss og sprekker, se under.
 Det er påvist sprekker i fuger, se under.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet er innredet med servantbenk med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett, dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin.

Vegger: Flislagte vegger. Det er registrert sprekker og misfarging av fuger. Silikonfugen i dusjsonen har sprekker og har gulnet. I tillegg er det registrert sprukne fliser rundt toalettet.

Himling: Malt, slett himling med innfelte downlights.

Merknader: Det er registrert sprekker og misfarging i fugene, noe som indikerer slitasje og mulig fuktpåvirkning over tid.

Silikonfugen i dusjsonen har sprekker og gulning, noe som kan føre til redusert tetthet og risiko for vanninntrengning. Sprukne fliser rundt toalettet kan være et tegn på bevegelser i underlaget eller tidligere belastninger, og dette bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende årsaker.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å utbedre fugene ved omfuging eller rens for å forhindre videre forringelse og potensielle lekkasjer. Silikonfugen i dusjsonen bør skiftes for å sikre god tetting mot vanninntrengning. Sprukne fliser rundt toalettet bør skiftes ut, og eventuelle årsaker til sprekkdannelse bør undersøkes nærmere.

TG2 vurderes da det er registrert sprekker og misfarging i fugene og sprukne fliser rundt toalettet.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med gulvvarme.

Tilstand: Det er registrert sprukne fliser, sprekker i fuger og misfarging av mørtelfuger. I dusjsonen er det påvist sprekker i silikonfuger.

Fallforhold: Høydeforskjell mellom terskel og topp slukrist er målt til 10 mm.

Merknader: Sprukne fliser og sprekker i fuger kan indikere bevegelser i underlaget, belastningsskader eller svikt i festmassen.

Misfarging av mørtelfuger tyder på fuktpåvirkning over tid, noe som kan svekke fugekvaliteten.

Sprekker i silikonfuger i dusjonen kan redusere tettheten og øke risikoen for fuktskader.

Fallforholdet er målt til 10 mm mellom terskel og sluk, noe som er lavere enn anbefalt høyde på minst 25 mm for å sikre tilfredsstillende avrenning. Dette kan medføre risiko for vannansamling utenfor dusjonen.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å skifte ut sprukne fliser.

Fugene bør rehabiliteres ved omfuging og eventuell rens for å gjenopprette funksjon og tetthet.

Silikonfugen i dusjonen bør skiftes for å opprettholde god tetting mot fukt.

Fallforholdet bør vurderes nærmere for å sikre at avrenning fungerer som forutsatt, eventuelt med tiltak for å forbedre fall mot sluk.

Tilstandsgrad 2 er vurdert på grunn av sprukne fliser, sprekker i fuger samt ikke tilfredsstillende fall til sluk.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Beskrivelse

Det er et plastsluk. Sluket har klemring av plast, og en membran er synlig under denne. Type og montering av membranen er ukjent for takstmann, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller alder.

Merknader: Vurdering

Sluket fremstår funksjonelt, men usikkerhet rundt membranens type, alder og utførelse innebærer en risiko. En korrekt installert membran med tilstrekkelig tetting rundt sluk er avgjørende for å forhindre vannlekkasjer og fuktskader.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere levetiden og kvaliteten på tettesjiktet.

Tilstandsgrad

TG2 – Settes på grunn av ukjent alder og utførelse på membran.

Vurdering av alder og gjenværende levetid

Membraner har en forventet levetid på ca. 20–30 år avhengig av kvalitet og utførelse.

2. Kjøkken

TG 1 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.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkenet er utstyrt med underskap og høyskap med slette, hvite fronter. Benkeplaten er i laminat og har en nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebeholder med uttrekkbar spylefunksjon.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøleskap og fryser er frittstående. Det er montert en avtrekksvifte med kullfilter over platetoppen.

Innredningen fremstår i alminnelig god stand med normal bruksslitasje.

Merknader: Kjøkkeninnredningen fremstår i alminnelig god stand med normal bruksslitasje. Det er ikke registrert synlige skader eller funksjonelle feil ved innredningen.

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

Andre rom – Overflater og tilstand

Det er generell bruksslitasje i boligens øvrige rom.

Gulv: Eldre heltre gulv med riper, hakk og sår.

Vegger: Malte flater med merker etter slitasje, hakk og riper.

Himling: Normal slitasje.

Merknader: Tilstandsgrad (TG): TG 2

Begrunnelse:

Gulv: Heltregulv med riper, hakk og sår viser normal bruksslitasje, men kan være utsatt for ytterligere skader dersom ikke vedlikeholdes. Slike skader kan redusere gulvets estetiske kvalitet, men påvirker ikke nødvendigvis funksjonaliteten. Vegger: Malte flater har merker etter slitasje, hakk og riper, noe som er vanlig i områder med høy trafikk eller utsatt for daglig bruk. Dette påvirker kun estetikk, men gir ikke utslag på strukturelle problemer.

Himling: Ingen synlige skader eller merkbar slitasje er registrert. Normal slitasje indikerer at himlingen er i tilstrekkelig god stand uten behov for utbedring.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Beskrivelse

Vinduer: Boligen har vinduer med isolerglassruter fra 1981. Vinduskarmene viser tegn til slitasje. På kjøkkenet er det registrert at vinduet tar i karmen, og justering er nødvendig.

Balkongdør: Balkongdøren er av eldre dato uten datomerking i karm. Det er observert at den tar i karmen, noe som kan indikere behov for justering.

Merknader: Vurdering

Vinduer og balkongdør vurderes til å være av eldre dato og viser tegn på naturlig slitasje som forventes ved denne alderen.

For vinduer av denne alderen må det påregnes redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere vinduer, noe som kan gi økte varmetap. Eldre balkongdører kan også ha svekkede tetningslister, som kan føre til trekk og energitap.

Tilstandsgrad (TG)

Vinduer: TG2 – Det er registrert slitasje og behov for justering på kjøkkenvinduet.

Balkongdør: TG2 – Justeringsbehov registrert, og døren vurderes som moden for utskifting på sikt.

Vurdering av alder og gjenværende levetid

Ifølge Byggforskserien har vinduer med isolerglass en forventet levetid på 20–40 år, avhengig av vedlikehold og eksponering?. Med en alder på over 40 år har disse vinduene passert sin anbefalte brukstid, og utskifting bør vurderes i nær fremtid.

For balkongdører er levetiden normalt 30–50 år. Siden døren er av ukjent alder, men viser tegn til funksjonelle avvik, anbefales det at eier vurderer utskifting dersom justering ikke gir tilfredsstillende funksjon.

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

Beskrivelse

Boligen har en balkong med utgang fra stuen. Balkongdekket er av betong med tre remmer. Rekkverkshøyden er målt til ca. 99 cm.

Merknader: Rekkverkshøyden på ca. 99 cm er noe lavere enn dagens krav i TEK17, hvor minimumshøyden skal være 100 cm for balkonger med høyde inntil 10 meter, og 120 cm for høyere balkonger.

TG2 vurderes da rekkverkshøyden vurderes som avvikende i forhold til dagens krav.

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

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Beskrivelse:

Vannrørene er av kobber, og avløpsrørene er av plast. Kobberrørene er av eldre dato.

Det er en luke i himlingen på badet hvor stoppekranen til badet er plassert, og denne fungerer som den skal. Stoppekran til kjøkken er ikke lokalisert.

Merknader: Vurdering:

Vannrør av kobber har en forventet teknisk levetid på 25–100 år, men anbefalt brukstid ligger ofte rundt 50 år, avhengig av installasjonsmiljø og vedlikehold?. Eldre kobberør kan være utsatt for groptæring, korrosjon og redusert vannmengde over tid. Plastavløpsrør har generelt lang levetid, men det er viktig å sikre at det ikke foreligger lekkasjer eller tette avløp. Manglende lokalisering av stoppekran til kjøkken kan være en utfordring ved eventuelle lekkasjer eller vedlikeholdsbehov.

Tilstandsgrad (TG):

Vannrør: TG2, da kobberørene er av eldre dato og kan ha økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt.

Tilleggsmerknad:

Rørføringer og rørnettets 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

Felles varmtvann.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Beskrivelse:

Boligen har en kombinasjon av naturlig og mekanisk ventilasjon. Det er tilluftsventiler i yttervegg, mekanisk avtrekk på badet og en kullfilterventilator på kjøkkenet.

Merknader: Vurdering:

Naturlig ventilasjon fungerer kun effektivt dersom det er tilstrekkelig tilførsel av frisk luft og mulighet for avtrekk. Tilluftsventiler i yttervegg er en god løsning for å sikre lufttilførsel, men bør sjekkes for eventuell tilstopping eller redusert funksjon over tid.

Kullfilterventilator på kjøkkenet resirkulerer luften, men fjerner ikke fukt og lukt like effektivt som en avtrekksventilator med utkast til friluft. Filteret må vedlikeholdes og byttes med jevne mellomrom for å opprettholde funksjonen.

Tilstandsgrad (TG):

Kullfilterventilator: TG2, ettersom den ikke leder luften ut av boligen og har begrenset effekt på fjerning av fuktighet og lukt?.

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 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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang. Hovedsikringen er et overbelastningsvern på 32A. Jordfeilbryter er montert som hovedbryter (40A, 100mA) og for enkelte kurser (25A, 30mA). Kursene er oppført i kursoversikten med belastning og tverrsnitt. Det er en egen kurs for komfyr, samt separate kurser for lys, stikkontakter og varmtvann.

Vurdering

Sikringsskapet fremstår ryddig med en tydelig kursoversikt. Det er gjennomført målerbytte til AMS-måler (smartmåler) i 2019. Det anbefales å teste jordfeilbryterne regelmessig for å sikre funksjonalitet. Elektrisk anlegg vurderes visuelt uten demontering eller målinger, og en fullstendig kontroll anbefales utført av en autorisert elektroinstallatør.

Tilstandsgrad

Tilstandsgrad (TG) for elektrisk anlegg settes ikke av bygningssakkyndige iht. NS 3600, da dette krever en spesialisert vurdering av en autorisert fagperson. Anlegget fremstår imidlertid som funksjonelt uten synlige avvik.

Branntekniske forhold:

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og godkjent slokkeutstyr, enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med kapasitet på minst 6 kg (21A for skumapparater). Slokkeutstyr og røykvarslere bør kontrolleres jevnlig.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens byggeplan. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG2 vurderes da det er registrert sprekker og misfarging i fugene og sprukne fliser rundt toalettet.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Tilstandsgrad 2 er vurdert på grunn av sprukne fliser, sprekker i fuger samt ikke tilfredsstillende fall til sluk.

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

TG2 – Settes på grunn av ukjent alder og utførelse på membran.

3.1 Andre rom

Tilstandsgrad 2 er vurdert på grunn av slitasje på overflater.

4.1 Vinduer og ytterdører

Tilstandsgrad 2 er vurdert da vinduer og balkongdør har passert forventet levetid. Det er registrert slitasje, og både kjøkkenvinduet og balkongdøren tar i karmen og trenger justering.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes da rekkverkshøyden vurderes som avvikende i forhold til dagens krav.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2, da kobberrørene er av eldre dato og kan ha økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt?.

6.3 Ventilasjon

Kullfilterventilator: TG2, ettersom den ikke leder luften ut av boligen og har begrenset effekt på fjerning av fuktighet og lukt?.

Takstmannens vurdering ved TG3: