

Colletts gate 71,
0456 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utne

Dato: 26/03/2025

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:

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:219, Bnr: 17
Hjemmelshaver:	Anders Krog Kristiansen og Vilhelmina Gill Bjøru
Seksjonsnummer:	72
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1929
Tomt:	6826 m ²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Wahl (Aktiv)
Befaringsdato:	28.2.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Adkomst fra offentlig vei
Avløp:	Adkomst fra offentlig vei
Adkomst:	Tilkoblet offentlig nett

OM TOMTEN:

Tomten

Festetomt på 6 826 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Tomt opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte

Bygget:

Boligblokk bygget i 1929. Bygningen antas fundamentert med granitt/tegl og betong til stedlige masser.

Grunnmur av murverk.

Etaşeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Yttervegger oppført med murverk, utvendig pusset og malt.

Valmet takkonstruksjon antatt tekket med takstein

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Oppsummering av boligens tilstand

Boligen har en del oppgraderinger, men flere bygningsdeler viser tegn til slitasje og alder, særlig badet og kjøkkenet. Det elektriske anlegget er relativt nytt (2017), og vinduene er nylig utskiftet (2024). Varmtvannsberederen er imidlertid betydelig over sin levetid, og enkelte deler av røropplegget viser tegn til aldring.

Våtrom – Bad (TG2)

Badet er trolig renoverert tidlig på 2000-tallet og viser tegn på aldring og slitasje. Det er registrert sprekker og utvaskede fuger på vegger, samt svertesopp og løs silikonfuge i våtsonen. Slike forhold kan føre til redusert tetthet og økt risiko for fuktskader over tid.

Gulvet har varmekabler, men fallforholdene vurderes som utilstrekkelige, noe som kan påvirke drenering av vann mot sluket.

Membran og sluk er fra ca. 2000, og det er ingen synlig membran eller klemming på sluket, noe som øker risikoen for lekkasje.

Anbefaling: På grunn av alder og tilstanden til overflater og tettesjikt bør rehabilitering vurderes i nær fremtid.

Kjøkken (TG2)

Kjøkkenet har eldre innredning med tydelige tegn på slitasje, inkludert sår, hakk og fuktmerker på benkeplaten. Silikonfugen mellom benkeplate og fliser er løs, noe som kan gi fuktgjennomtrenging.

Anbefaling: Kjøkkenet nærmer seg slutten av sin funksjonelle levetid, og utskifting eller fornyelse av innredning bør vurderes.

Andre rom (TG2)

Boligen har generelt normal bruksslitasje på overflater, men enkelte rom har behov for vedlikehold, blant annet justering av dører og mindre oppussing av vegger og gulv.

Vinduer og ytterdører (TG1)

Vinduene er nylig utskiftet (2024) og vurderes å ha en lang gjenværende levetid. Inngangsdøren er en B30-dør med tilfredsstillende lyd- og brannsikring.

VVS – Vann- og avløpsrør (TG2)

Boligen har en blanding av eldre kobberør og nyere plastør. Enkelte koblinger viser slitasje, og det er registrert ulike materialer, noe som kan indikere tidligere utskiftings.

Anbefaling: Eldre kobberør bør overvåkes for tegn til korrosjon, og rørdeler med slitasje bør vurderes for utskifting.

Varmtvannsbereder (TG3 – Må skiftes)

Berederen er fra 1975 og har overskredet sin levetid med flere tiår. Manglende lekkasjesikring utgjør en risiko for vannskader.

Anbefaling: Berederen bør skiftes ut snarest med en moderne modell som tilfredsstiller dagens sikkerhets- og energieffektivitetskrav.

Ventilasjon (TG2)

Boligen har naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk på kjøkkenet. Manglende mekanisk avtrekk på badet kan gi redusert fukttransport.

Anbefaling: Ved problemer med inneklime bør mekanisk avtrekk vurderes på badet.

Elektrisk anlegg

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang, det er utstyrt med moderne automatsikringer og jordfeilbrytere, og det foreligger kursfortegnelse.

Konklusjon og faglig vurdering

Boligen vurderes som funksjonell, men enkelte bygningsdeler viser tegn på aldring og slitasje.

Hovedutfordringer: Badet nærmer seg forventet levetid, og varmtvannsberederen må skiftes ut. Kjøkkenet viser tydelig slitasje, og enkelte eldre rørdeler kan kreve oppfølging.

Sterke sider: Nyere elektrisk anlegg (2017) og vinduer (2024) gir økt sikkerhet og energieffektivitet.

ANNET:**Oppvarming**

Boligen varmes opp av peis i stuen.

Elektrisk gulvvarme på bad og toalettrom.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

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

Overflater (gulv, vegger og himling)

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater og malt strie i øvrige rom.

Gulv: Fliser på badet, eldre tregulv på soverom, og parkett i øvrige rom.

Himling: Malt slett himling på badet med downlights, panelhimling i entre med downlights, samt ellers malte slette himlinger.

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		8				8
3.etasje	56				55	1
Kjeller		13				13
SUM BYGNING	56	21			55	22
SUM BRA	77					

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:

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

BRA-e:

Boder: Én bod i kjeller målt til ca.13m2 og én bod på loft målt til ca. 8m2.

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.

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:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

26/03/2025



Matias Utnem

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- 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:

Flislagte vegger og malt slett himling med downlights.
Badet er ifølge eier renovert tidlig på 2000-tallet, men eksakt årstall er usikkert.

Innredning bad:

Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant, speilskap med integrert belysning over servant, gulvstående toalett, innfliset badekar og opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Vurdering:

Overflatene fremstår med bruksslitasje og alderdomstegn. Det er observert svertesopp og løs silikonfuge i dusj- og badekarsonen, samt sprekker og utvaskede fuger på flislagte vegger. Dette kan indikere fukttopptrekk i fugene og redusert tetthet i våtsonen. Himlingen er utført med malt, slett overflate og har innfelte downlights.

Tilstandsgrad:

TG 2 – Det er påvist symptomer på aldring og behov for vedlikehold, særlig i våtsonen. Tilstanden kan påvirke tettheten og levetiden til overflatene.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Med en antatt alder på over 20 år nærmer badet seg forventet brukstid for våtromsløsninger, spesielt for tettesjikt, fuger og silikonforseglinger. Forventet levetid for et våtrom ligger normalt mellom 20 og 30 år, avhengig av utførelse og vedlikehold. Det anbefales å følge med på utviklingen av sprekker og svertesopp, samt vurdere rehabilitering av våtrommet.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Se under.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- 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 påvist flekker eller andre skader. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulv og sluk

Beskrivelse:

Gulvet på badet er flislagt og utstyrt med varmekabler. Med laser er det ved terskelen måler 40 mm, og slukristen er 48 mm, noe som gir et totalt fall på 8 mm fra terskel til sluk.

Merknader: Vurdering:

Fallforholdene vurderes som utilstrekkelige, da et fall på 8 mm fa tesrkel hvoe lekkasjevann kan renne ut og sluk.
TG 2 – Fallforholdene er vurdert som utilstrekkelige. Dette øker risikoen for skader ved lekkasje.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Med en antatt alder på over 20 år nærmer gulvkonstruksjonen seg slutten av forventet levetid. For våtrom er den normale levetiden 20–30 år, avhengig av vedlikehold og kvalitet på utførelsen.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2000

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk og membran

Beskrivelse:

Sluket er plassert ca. 40 cm innenfor døren og er av plast. Det er ingen synlig membran eller klemming på sluket. Sluket mottar avløp fra servant, dusj/badekar og vaskemaskin. Det er boret et inspeksjonshull i boden mot dusj- og badekarsonen, og det ble ikke registrert fukt ved måling.

Merknader: Vurdering:

Manglende synlig membran eller klemming på sluket kan indikere at tettesjiktet ikke er korrekt tilkoblet, noe som øker risikoen for lekkasje og vannskader over tid. Plasseringen av sluket kan også påvirke avrenningen, særlig med tanke på fallforholdene på gulvet. Fuktmålingen i boden viste ingen indikasjoner på fuktgjennomtrengning, men dette utelukker ikke skjulte skader i konstruksjonen.

Tilstandsgrad:

TG 2 – Det er ingen synlig membran eller klemming på sluket, noe som kan redusere våtrommets tetthet. Fuktmålingen fra boden viste ingen unormale verdier, men dette gir ikke en fullstendig garanti mot skjulte skader.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Sluket og tilhørende tettesjikt har en forventet levetid på 20–30 år, avhengig av kvalitet og vedlikehold. Med en antatt alder på over 20 år nærmer våtrommet seg behov for oppgradering, spesielt med tanke på slukets utførelse og tilkobling til tettesjiktet. Det anbefales regelmessig kontroll av sluk og eventuelle tegn på fukt rundt gjennomføringer.

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.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Innredning kjøkken

Beskrivelse:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med profilerte, hvitmalte fronter. Benkeplaten er av heltre og har en dobbel oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er frittstående hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Mellom over- og underskap er det flislagt vegg, og det er montert ventilator over komfyren med utkast ut av leiligheten.

Merknader: Vurdering:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og viser tydelige tegn på slitasje, inkludert sår, hakk, avskallinger og avflassing av maling. Benkeplaten har merker etter fuktbelastning, spesielt rundt vasken. Silikonfugen mellom benkeplate og fliser er løs, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i benkeplaten og tilstøtende overflater.

Gulvet består av original eikeparkett, som har stedvis knirk og slitasje. Dette er normalt for eldre parkettgulv, men kan indikere behov for vedlikehold eller eventuell oppussing.

Tilstandsgrad:

TG 2 – Kjøkkenet har tydelige tegn på aldring og bruksslitasje. Løs silikonfuge, fuktmerker på benkeplaten og generell slitasje tilsier behov for vedlikehold eller fornyelse av enkelte deler av innredningen.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Kjøkkeninnredning har en forventet levetid på 15–25 år, avhengig av materialkvalitet og vedlikehold. Med synlige tegn på slitasje og fuktpåvirkning nærmer kjøkkenet seg slutten av sin funksjonelle levetid. Det anbefales jevnlig vedlikehold av overflater og utskifting av utsatte komponenter for å forlenge levetiden.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Slitasje og generell tilstand på overflater

Beskrivelse:

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder, men boligen har for det meste normal bruksslitasje. Det er forventet mindre hull i vegger etter oppheng av bilder og hyller, samt misfarging eller skjolder der møbler og innredning har vært plassert.

På gulv er det vanlig med slitasje som riper, misfarging og trykkmerker etter møbler. Slike avvik er normalt i en fraflyttet bolig og anses som en del av alminnelig bruksslitasje.

Merknader: Vurdering:

Overflatene fremstår generelt i normal stand, men med forventet slitasje. Mindre estetiske avvik kan utbedres ved maling, sparkling eller overflatebehandling av gulv ved behov.

Tilstandsgrad:

TG 2 – Normal slitasje etter alder og bruk. Ingen vesentlige feil eller mangler utover kosmetiske forhold.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 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.

Dører og vinduer

Beskrivelse:

Entredøren er en brannklassifisert B30-dør med en lydisoleringsklasse på 35 dB. Dørens alder er ukjent. Vinduer har rammer og karmene av tre, og er utstyrt med tre-lags glass fra 2024.

Merknader: Vurdering:

Entredøren oppfylder brann- og lydkrav for denne typen bygg, men dørens faktiske tilstand og tetthet er ikke vurdert utover visuell inspeksjon. Alderen er ukjent, men dersom døren er eldre kan slitasje på tetningslister og hengsler påvirke funksjonaliteten.

De nye tre-lags vinduene fra 2024 gir god isolasjon både termisk og lydmessig. Karmene og rammene i tre krever jevnlig vedlikehold for å bevare funksjonalitet og levetid.

Tilstandsgrad:

Entredør: TG 1, da døren fungerer som tiltenkt uten tegn på skader eller svekket tetthet.

Vinduer: TG 1, da de er nye og i god stand.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Tre-lags vinduer har en forventet levetid på 30–40 år, avhengig av vedlikehold. Trekarmer bør behandles regelmessig for å unngå fukt- og råteskader. Entredørens levetid avhenger av alder og bruksslitasje, men B30-dører har normalt en levetid på 30–50 år. Det anbefales å kontrollere tetningslister og låsemekanisme jevnlig for å sikre fortsatt funksjonalitet.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**6. VVS**

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vann- og avløpsrør

Beskrivelse:

Det er synlige vann- og avløpsrør under kjøkkenvask og servant på badet. Rørene består av både eldre kobberør og nyere fleksible avløpsrør. Det er tegn til slitasje på enkelte rørdeler, inkludert misfarging og potensielle lekkasjepunkter. Enkelte koblinger ser ut til å ha vært gjenstand for tetting eller reparasjon.

Stengeventiler for vann

Det er lokalisert en stengeventil for vann bak toalettet, og denne antas å være for badet. Ventilen er ikke funksjonstestet. Det er ikke lokalisert en egen stengeventil for kjøkkenet.

Merknader:

Vurdering:

Det er registrert slitasje på enkelte av rørene, spesielt på eldre kobberrør og rundt avløpskoblinger. Det er også flere forskjellige materialer og løsninger, noe som kan indikere tidligere reparasjoner eller utskiftninger. Manglende lekkasjesikring under vask kan øke risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer.

Tilstandsgrad:

TG 2 – Rørene har tegn til slitasje og ujevne installasjoner, noe som kan påvirke funksjon og tetthet over tid. Det anbefales å følge med på eventuelle lekkasjer og vurdere utskifting av eldre rørdeler.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Vann- og avløpsrør har en forventet levetid avhengig av materialvalg:

Kobberrør: 40–60 år, men kan svekkes over tid av korrosjon.

Plastrør (avløp): 25–50 år, avhengig av bruk og kvalitet.

Tetninger og koblinger: 10–30 år, avhengig av belastning og vedlikehold.

Merk:

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. Det anbefales regelmessig kontroll og vedlikehold for å forebygge eventuelle lekkasjer.

TG 3 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1975

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder

Beskrivelse:

Varmtvannsberederen (VVB) er plassert på loftet. Den har en kapasitet på 150 liter, en effekt på 2 kW, og er produsert i 1975. Berederen er ikke lekkasjesikret.

Merknader: Vurdering:

Varmtvannsberederen er betydelig eldre enn forventet levetid for slike enheter, som vanligvis ligger mellom 20 og 30 år. Manglende lekkasjesikring utgjør en risiko for vannskader dersom det skulle oppstå lekkasje eller svikt i berederen. Plasseringen på loftet øker risikoen for omfattende vannskader i boligen ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsgrad:

TG 3 – Varmtvannsberederen har overskredet sin forventede levetid, og manglende lekkasjesikring utgjør en risiko. Utskifting anbefales.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Med en alder på nær 50 år har berederen langt overskredet sin forventede levetid. Risikoen for lekkasje og funksjonssvikt er høy, og det anbefales å bytte den ut med en moderne modell som tilfredsstillende dagens krav til sikkerhet og energieffektivitet. Det bør også etableres en tilfredsstillende lekkasjesikring.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Ventilasjon

Beskrivelse:

Boligen har naturlig ventilasjon med oppdriftsbasert avtrekk på badet. På kjøkkenet er det mekanisk avtrekk via ventilator med utkast ut av leiligheten. Tilluft tilføres gjennom ventiler i vinduene.

Merknader: Vurdering:

Naturlig ventilasjon er en passiv løsning som fungerer best når det er tilstrekkelig luftgjennomstrømning mellom rommene og gode temperaturforskjeller for oppdrift. Manglende mekanisk avtrekk på badet kan føre til redusert fuktransport, spesielt ved høy luftfuktighet eller begrenset mulighet for luftutskifting.

Tilstandsgrad:

TG 2 – Naturlig ventilasjon gir varierende effekt avhengig av vær- og temperaturforhold. Dersom ventilasjonen oppleves utilstrekkelig, kan tiltak som bedre tilluft eller mekanisk avtrekk vurderes.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Naturlig ventilasjon har ingen fastsatt levetid, men funksjonen kan svekkes over tid dersom ventiler og kanaler ikke vedlikeholdes. Tilluftsventiler bør rengjøres jevnlig for å sikre optimal luftutskifting.

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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg

Sikringsskapet er plasseert i felles oppgang, det er utstyrt med moderne automatsikringer og jordfeilbrytere, og det foreligger kursfortegnelse.

Det ble gjennomført oppgraderinger på det elektriske anlegget i 2017, herunder:

Utskifting av utdaterte sikringer

Tilkobling av strøm til varmtvannsbereder plassert i kott på kjøkkenet

Etablering av to separate lyssoner i stuen

Installasjon av dimmere for takbelysning i stue og soverom

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

Branntekniske forhold:

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

Tilstandsvurdering:

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

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 befarings tur før et eventuelt kjøp.

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

TG 2 – Med en antatt alder på over 20 år nærmer badet seg forventet brukstid for våtromsløsninger.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG 2 – Fallforholdene er vurdert som utilstrekkelige. Med en antatt alder på over 20 år nærmer badet seg forventet brukstid for våtromsløsninger.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG 2 – Det er ingen synlig membran eller klemming på sluket, noe som kan redusere våtrommets tetthet. Med en antatt alder på over 20 år nærmer badet seg forventet brukstid for våtromsløsninger.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG 2 – Kjøkkenet har tydelige tegn på aldring og bruksslitasje.

3.1 Andre rom

TG 2 – Normal slitasje etter alder og bruk. Ingen vesentlige feil eller mangler utover kosmetiske forhold.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG 2 – Rørene har tegn til slitasje og ujevne installasjoner, noe som kan påvirke funksjon og tetthet over tid. Det anbefales å følge med på eventuelle lekkasjer og vurdere utskifting av eldre rørdeler.

6.3 Ventilasjon

TG 2 – Naturlig ventilasjon gir varierende effekt avhengig av vær- og temperaturforhold.

Takstmannens vurdering ved TG3:**6.2 Varmtvannsbereder**

TG 3 – Varmtvannsberederen har overskredet sin forventede levetid, og manglende lekkasjesikring utgjør en risiko. Utskifting anbefales.