

Løvenstadvegen 4 C,
2006 LØVENSTAD



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utne

Dato: 28/04/2025

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:106, Bnr: 206
Hjemmelshaver:	Yasemin Karaman og Muhammed Karaman
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	120
Byggeår:	1964
Tomt:	m ²
Kommune:	3224

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	
Befaringsdato:	3.4.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomt:

Tomten er en stor, flat og pent opparbeidet felleseiendom med frodige gressplener, variert beplantning og lekeplasser. Området har også asfalterte internveier og parkeringsarealer.

Beliggenhet:

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Løvenstad i Rælingen kommune. Området ligger i nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt Strømmen Storsenter, som tilbyr over 200 butikker og tilknyttede servicetjenester.

Fra Lillestrøm stasjon er det god kollektivdekning, inkludert hurtigtog og flytog, med en reisetid på omtrent 12 minutter til Oslo S og Oslo Lufthavn.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte

Bygningen har grunnmur og etasjeskillere i betong. Ytterveggene er oppført i en kombinasjon av betong, stål- og trekonstruksjon, og er forblendet med teglstein samt pusset og malt på enkelte flater.

Vinduer: Tolags isolerglass, produsert i 2003 og 1988.

Balkongdør: Med tolags isolerglass, produsert i 1988.

Yttertak: Oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Trapper: Utført i betong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bad (TG2)

Badet er ifølge eier rehabilitert i 2017. Rommet er innredet med flislagte vegger og gulv, servantskap med heldekkende servant, speilskap med belysning, badekar og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk og downlights i himlingen. Det er registrert misfarging i fuger, noe gulning i silikonfuger og slitasje på innredning. Fallforhold mot sluk er ikke tilfredsstillende, og dokumentasjon på membran mangler. Badet gis tilstandsgrad 2.

Kjøkken (TG2)

Kjøkkeninnredningen består av over- og underskap med laminat benkeplate, fliser over benk og ventilator med kullfilter. Hvitevarer: platetopp, komfyr, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin (integreert), kjøleskap (frittstående). Det er registrert slitasje i benkeplate og innredning, løs silikonfuge ved vask, skadet parkett ved kjøleskap (tidligere fuktskade), samt defekt lys i ventilator. Det gis tilstandsgrad 2.

Overflater (TG2)

Gulvene er belagt med parkett, vegger er malt/tapetsert, og himlinger har malte overflater. Det er registrert riper og hakk i gulv, samt sprekker i overganger og plateskjøter i himling. Overflatene fremstår med behov for vedlikehold. Det gis tilstandsgrad 2.

Vinduer og balkongdør (TG2)

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra 1988 og 2003. Noen av vinduene har overflateslitasje, med avskalling av maling og begynnende svertesopp. Balkongdøren har løst håndtak. Glassene er ikke punktert. Det gis tilstandsgrad 2 på grunn av alder og vedlikeholdsbehov.

Balkong (TG1)

Balkongen er innglasset, ca. 11 m², og har utgang fra stue. Dekket er av betong med overliggende treplating. Rekkverket er 106 cm høyt og består av platekledning og glass. Det er ikke påvist skader, men tilstanden under plattingen er ikke kontrollert. Balkongen vurderes til TG1.

VVS (TG2)

Synlige vannrør er i kobber og avløp i plast, trolig fra byggeåret. Stoppekran på kjøkken fungerer ikke som forutsatt. Rørføringer er ellers uten lekkasjer ved visuell kontroll, men alder og skjulte føringer gir grunnlag for TG2.

Ventilasjon (TG1)

Boligen har naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk fra bad. Tilluft skjer gjennom ventiler i vinduer og yttervegg. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende og gis TG1.

Elektrisk anlegg (ikke TG-satt)

Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern er plassert i felles trappeoppgang. Kursfortegnelse er delvis utfylt. Det foreligger samsvarserklæring for enkelte arbeider utført de siste årene. Anlegget er ikke vurdert av autorisert fagperson og er derfor ikke tildelt tilstandsgrad.

ANNET:**Parkering:**

Parkering skjer i henhold til områdets gjeldende bestemmelser. Det er tilrettelagt for Elbil lading
Alle leiligheter har en parkeringsplass.

Oppvarming:

Boligen varmes opp via sentralfyringsanlegg med radiatorer. Både oppvarming og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Romhøyder:

Stue: 2,478 meter

Bad: 2,339 meter

Kjøkken: 2,485 meter

Forsikring If Skadeforsikring (Polise SP1855910.2.1)

Ferdigattest:**VEDTAK**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 nr. 1, gis det ferdigattest for restaureringsarbeider inkl. nye balkonger på eiendom gnr.106 , bnr. 205, 206, 210 & 329 i samsvar med anmodning om ferdigattest med vedlagte kontrollerklæring mottatt 25.2.2005.

VEDTAK

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 nr. 1, gis det ferdigattest for restaureringsarbeider inkl. nye balkonger på eiendom gnr.106 , bnr. 205, 206, 210 & 329 i samsvar med anmodning om ferdigattest med vedlagte kontrollerklæring mottatt 25.2.2005.

DOKUMENTKONTROLL:

Dokumentasjon

Eiendomsverdi.no

Tidligere salgsannonse

Samsvarserklæring for elektrisk arbeid

Elkontroll

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

Gulv: Fliser på badet, WC, entre og deler av kjøkkenet. Parkett i øvrige rom.

Vegger: Fliser på badet og WC, malt tapet (strie) på øvrige vegger.

Himling: Malte, slette flater. Downlights i himling på badet og WC.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Badet er oppgradert i 2017.

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnad pr dags dato er 7.776 kr pr mnd.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
3.etasje	71		11		71	11
Kjeller		6				6
SUM BYGNING	71	6	11		71	17
SUM BRA	88					

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: Leiligheten består av tre soverom, entre, kjøkken, stue, bad, separat WC og innglasset balkong.

BRA-e:

Bod i kjeller målt til ca 5,4 m² og bodskap målt til ca 0,5 m².

MERKNADER OM AREAL:

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

Muhammed Karaman (eier)

Matias Utnem (BUILTBY AS)

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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

28/04/2025



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 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet er ifølge eier rehabilitert i 2017. Rommet er innredet med servantskap med skuffer og heldekkende servant, samt speilskap med integrert belysning. Det er installert badekar og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk er plassert over dusjonen. Himlingen er slett og malt, med innfelte downlights. Vegger er kledd med fliser.

Merknader: Vurdering

Det er registrert slitasje på skapinnredning over servant, herunder avskalling av overflater. Veggene har misfargede mørtelfuger og gulning i silikonfuger. Himlingen fremstår uten synlige skader. Mekanisk avtrekk er observert i dusjonen.

Vegger: TG2 – Grunnet misfarging av fuger, samt gulning i elastiske fuger.

Innredning: TG2 – Avskalling av overflater anses som skade på overflate.

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 ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulvet er belagt med fliser.

Merknader: Vurdering:

Det er observert misfarging/gulning i silikonfugen. Dette kan indikere eksponering for fukt og rengjøringsmidler. Slike visuelle tegn er ikke uvanlig, men kan være en indikator på begynnende aldring i materialet. Det ble målt fall fra terskel til sluk med 2 mm høydeforskjell, noe som indikerer at gulvet har stedvis svakt fall mot sluket. Dette kan gi dårlig avrenning og fare for vannopphopning av vann ved lekkasje.

Tilstandsgrad:

TG2 – Det er registrert misfarging i fuger og fallforholdene er ikke tilfredsstillende i deler av gulvet.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

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.

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:

Sluk er plassert under servant og er utført i plast. Det er klemring i sluket, men det er ingen synlig membran. Ifølge eier ble det lagt ny membran i 2017, men dette er ikke dokumentert.

Det er ikke boret hull til tilstøtende rom for fuktsøk, da veggen vender mot fellesarealer.

Merknader: Vurdering:

Manglende dokumentasjon på membran og utførelse medfører usikkerhet rundt fuktsikkerheten i konstruksjonen. Selv om det opplyses at membranen er ny, er det ikke mulig å verifisere riktig tilkobling til sluket.

Tilstandsgrad:

TG2 – Da det manglende dokumentasjon på membran og utførelse.

Opplyst utførelsesår for membran er 2017, noe som gir en alder på ca. 7–8 år. Forutsatt korrekt utførelse, er teknisk levetid for smøremembran og tilsvarende tettesjikt normalt 20 år. På grunn av manglende dokumentasjon og verifisering må det likevel påregnes usikkerhet rundt faktisk tilstand og levetid.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap i lavprofil utførelse. Benkeplaten er i laminat, og det er montert fliser over benk. Det er integrert belysning under overskap. Kjøkkenet har oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Hvitevarer består av mikrobølgeovn, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøleskap er frittstående. Over koketopp er det montert ventilator med kullfilter.

Gulvet i rommet består delvis av fliser og delvis av parkett.

Merknader: Vurdering:

Det er registrert skade i parketten ved kjøleskapet i form av svelling og sprekker. Fuktmåling ble gjennomført og ga ikke utslag, noe som indikerer at dette er en tidligere skade. Det ble registrert generell slitasje på kjøkkeninnredningen, inkludert benkeplate og løsnet silikonfug rundt vask og langsetter benk. Fronten på oppvaskmaskinen er løs. I tillegg er det registrert manglende fuger mellom fliser over benk og at lys i ventilatoren ikke fungerer. Det vurderes som generell alders- og bruksslitasje, og det må påregnes vedlikehold eller oppgradering.

Tilstandsgrad:

TG2 – Flere forhold indikerer svekket funksjonalitet og slitasje, inkludert skadet parkett (tidligere fuktskade), løs innredning, defekt fug og svekket armatur-/ventilatorfunksjon.

Innredningen fremstår med synlig bruksslitasje og har trolig nådd eller nærmer seg normal teknisk levetid. Det anbefales å vurdere oppgradering av både overflater og tekniske komponenter i nær fremtid.

3. Andre Rom

©msu.no

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Overflatene i øvrige rom består av parkett på gulv, malte tapetserte vegger, og malte himlinger.

Merknader: Vurdering:

Det er registrert normal bruksslitasje i gulv, inkludert riper og hakk. Veggene har merker og mindre skader etter tidligere montert utstyr. Himlingene har stedvis sprekker i overgangen mellom list og tak, noe som er vanlig ved bevegelse i konstruksjon og uttørking over tid.

Tilstandsgrad:

TG2 – Overflatene har synlige tegn på slitasje og lokale skader som tilsier behov for vedlikehold.

4. Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen har vinduer med isolerglass i trekarm, hovedsakelig produsert i 1988, med unntak av soveromsvinduer som er fra 2003. Vinduer i stue er utstyrt med ventiler for lufting. Balkongdør har også isolerglass fra 1988 og trekonstruksjon.

Merknader: Vurdering:

Det er registrert slitasje på flere av vinduene. På soveromsvinduer fra 2003 er det avskalling av maling og begynnende forekomst av svertesopp i karm mot glasset. Balkongdøren har løst håndtak som må justeres. Ellers fremstår glassflater uten punktering, og funksjonen for åpning og lukking vurderes som tilfredsstillende.

Tilstandsgrad:

TG2 – Vinduenes alder, registrert overflateslitasje, svertesopp og justeringsbehov på balkongdør.

Vinduer og balkongdør fra 1988 har passert normal forventet brukstid, som ligger på 30–40 år for isolerglassvinduer med trekarm. Soveromsvinduer fra 2003 har fortsatt gjenværende levetid, men tilstanden indikerer behov for vedlikehold. Svertesopp bør behandles og overflater males på nytt for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Beskrivelse:

Innglasset balkong nordvest vendt, med utgang fra stue. Balkongen har et areal på ca. 11 m² og er oppført i betong, med en ettermontert utkraget stålkonstruksjon. Rekkverket har en høyde på 106 cm og er utført med platekledning og glassfelt mot fasade. Gulvflater er dekket med trykkimpregnerte bord lagt som treplattung.

Merknader: Vurdering:

På grunn av montert treplattung er det ikke mulig å visuelt inspisere det underliggende betongdekket, inkludert tettesjikt, overflatebehandling og eventuell løsning for avrenning. Det er ikke registrert synlige skader på rekkverk eller gulvoverflate. Rekkverkets høyde er i samsvar med gjeldende krav for eksisterende bygg.

6. VVS

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Synlige vannrør er utført i kobber og antatt fra byggeår. Rørføringene er tilgjengelige under vask på både kjøkken og bad. Avløpsrør er av plast, og det er synlig avløp under servanter på bad, kjøkken og toalett. Stoppekran for bad og toalett er plassert på WC-rommet, mens kjøkken har egen stoppekran.

Merknader: Vurdering:

Stoppekranen til bad og toalett ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende. På kjøkken ble det registrert at eier ikke klarte å stenge vannet via stoppekranen. Dette indikerer redusert funksjonalitet og potensiell slitasje på komponenten. Det er ikke registrert lekkasjer eller fukt ved synlige rør, men røranleggets alder tilsier at deler kan være nær slutten av sin anbefalte brukstid.

Tilstandsgrad:

TG2 – Rørinstallasjoner er fra byggeår og det er registrert svekket funksjon på kjøkkenets stoppekran. Rørenes tilstand vurderes i sammenheng med forventet levetid og funksjonalitet.

Kobberrør og plastavløp kan ha en teknisk levetid på henholdsvis 25–75 år (kobberrør) og 30–50 år (avløpsrør i plast), avhengig av bruk, vannkvalitet og miljøpåvirkning. Funksjonsfeil på stoppekran er et tidlig tegn på slitasje, og utskifting eller rehabilitering bør vurderes.

Rørføring og røرنettets 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 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Boligen har naturlig ventilasjon, supplert med mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft gjennom ventiler i yttervegger og i vindu mot balkong. Dette gir grunnleggende luftutskifting gjennom naturlig sirkulasjon og mekanisk forsert avtrekk i våtrom.

Merknader: Vurdering:

Løsningen med naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk på bad er vanlig i eldre boliger og gir generelt tilfredsstillende grunnventilasjon. Det forutsetter imidlertid at ventiler holdes åpne og fri for blokkering for å sikre nødvendig luftutveksling. Det ble ikke registrert indikasjoner på manglende ventilasjon, men det anbefales regelmessig kontroll og vedlikehold av ventiler og avtrekk.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2024

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Beskrivelse:

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang og inneholder automatsikringer. Det er også installert overspenningsvern. Kursfortegnelse er på plass og delvis utfylt. Det foreligger ingen dokumentasjon på når sikringsskapet ble oppgradert. Det er imidlertid fremlagt samsvarserklæring for enkelte elektriske arbeider utført av eier de siste årene, herunder:

- Utsifting av tre stikkontakter i stue
- Montering av stikkontakt på bad til vaskemaskin
- Ny ledning og stikkontakt på kjøkken
- Montering av taklampe

Merknader: Vurdering:

Sikringsskapet fremstår som ryddig og med moderne komponenter, noe som indikerer at det er oppgradert etter nyere standard. Kursfortegnelsen er håndskrevet og ikke fullstendig, men gir oversikt over hovedsikring og fordelte kurser. Det er installert overspenningsvern og at det foreligger samsvarserklæring for deler av arbeidet.

Tilstandsgrad:

Det elektriske anlegget gis ikke tilstandsgrad. Dette krever vurdering av en autorisert elektroinstallatør.

Elektrisk anlegg:

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

Branntekniske forhold:

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og 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 levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

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

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger anses derfor som ikke relevant.

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

TG2 er vurdert på bakgrunn av avvik som gulning av silikonfuger og misfargede mørtelfuger på badet.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 – Det er registrert misfarging i fuger og fallforholdene er ikke tilfredsstillende i deler av gulvet.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 – Da det manglende dokumentasjon på membran og utførelse.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 – Flere forhold indikerer svekket funksjonalitet og slitasje, inkludert skadet parkett (tidligere fuktskade), løs innredning, defekt fug og svekket armatur-/ventilatorfunksjon.

3.1 Andre rom

TG2 – Overflatene har synlige tegn på slitasje og lokale skader som tilsier behov for vedlikehold.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 – Vinduenes alder, registrert overflateslitasje, svertesopp og justeringsbehov på balkongdør.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 – Rørinstallasjoner antatt fra byggeår og det er registrert svekket funksjon på kjøkkenets stoppekran. Rørenes tilstand vurderes i sammenheng med forventet levetid og funksjonalitet.

Takstmannens vurdering ved TG3: