

Birch-Reichenwalds gate 34,
0483 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	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 Utne

Dato: 18/03/2025

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:76, Bnr: 182
Hjemmelshaver:	Nina Taranrød og Olav Helledal
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	106
Byggeår:	1948
Tomt:	m ²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Wang
Befaringsdato:	19.02.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomt

Tomten er opparbeidet med asfalterte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Det er også tilrettelagt for sittegrupper.

OM BYGGEMETODEN:

Bygning og konstruksjon

Boligbygget består av fire etasjer samt kjeller og loft. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker er utført i betong. Utvendige fasader har pussede/malte flater samt partier med panel. Yttertaket er en saltakkonstruksjon, tekket med takstein eller takplater (taket er ikke besiktiget).

Leiligheten har en slett entrédør utstyrt med kikkehull, klassifisert i brannklasse B30 og lydklasse 40 dB. Balkongdør og vinduer har rammer og karmen av tre, med tre-lags glass fra 1985. Oppvarming skjer via elektrisitet.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Kort oppsummering av boligens tilstand

Bad (TG2): Renoveret i 2015. Misfargede fuger, sprekker i mørtelfuger og løs silikon i dusjsonen. Utilstrekkelig fall til sluk. Membran fra 2015, innenfor forventet levetid.

Kjøkken (TG1): Normal bruksslitasje. Heltre benkeplate, integrerte hvitevarer og sikkerhetstiltak. Kjøkkenventilator med kullfilter, ikke direkte avtrekk.

Andre rom (TG2): Slitasje på gulv og vegger, knirk i entre. Heksesot ved ventil på soverom indikerer ventilasjonsbehov.

Vinduer/dører (TG2): Fra 1985, svekket isolasjonsevne. Vedlikehold eller utskifting anbefales på sikt.

Balkong (TG2): Funksjonell, men rekkverket på 99 cm er under dagens krav.

VVS (TG2): Rør fra 2015, men tilgang til vannfordelerskap begrenset. Stoppekran bak vaskemaskin ikke fullt funksjonell.

Varmtvannsbereider (TG2): Fra 2015, mangler understøtting. Levetid 15–25 år, vurdering anbefales.

Ventilasjon (TG2): Naturlig ventilasjon, men mangler ventil på ett soverom. Kjøkkenventilator resirkulerer luft, avtrekk anbefales.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer, men ingen samsvarserklæring. Visuelt tilfredsstillende, men elk kontroll anbefales.

ANNET:

Oppvarming

Oppvarming skjer ved bruk av elektrisitet.

Garasje / Parkering

Det er mulighet for leie av parkeringsplass både innendørs og utendørs. Garasjeanlegget under Grefsen Stasjon har 46 plasser, med innkjøring ved enden av blokken mellom Birch-Reichenwaldsgate 28 og Espira barnehage. I tillegg er det utendørs parkeringsplasser samt plasser for elbiler.

Det er også mulighet for gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Området er en del av "beboerparkering"-ordningen, som gir beboere med beboerkort mulighet til å parkere gratis døgnet rundt, også utover maks parkeringstid, mot et gebyr.

For mer informasjon, se:

www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk_og_samferdsel/parkering/beboerparkering/

Romhøyder

Stue: 2,523 meter

Bad: 2,486 meter

Entre: 2,520 meter

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

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

Overflater

Gulv: Eldre heltre gulv i alle rom, fliser på badet.

Vegger: Fliser på badet, øvrige vegger har malte slette flater, med én vegg kledd i panel.

Himling: Malte slette flater i alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligeier opplyser at forrige eier gjennomførte følgende oppgraderinger:

Bad: Rehabiliteret i 2015.

Kjøkken: Oppgradert i 2015.

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 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
Loft		5				5
3.etasje	60			6	60	
Kjeller		4				4
SUM BYGNING	60	9		6	60	9
SUM BRA	69					

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, to soverom, bad, stue og kjøkken.

BRA-e:

Boder:
 Bod på loft med skråtak der gulvareal målt til ca 13 m², målbart areal er ca 5 m².
 Bod i kjeller 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 skjelheter 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 boden.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. 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 befaringen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Olav Hellerdal (eier).

Matias Utne (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 Utnem

Byggmester og takstmann

18/03/2025



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 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:
Bad er renoverert i 2015

Innredning bad

Beskrivelse:

Badet er utstyrt med servantskap med heltre benkeplate og nedfelt servant med ethånds blandebatteri. Vegghengt toalett samt et dusjhjørne med glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin under servanten.

Merknader: Vurdering:

Servantskap og benkeplate fremstår i normalt god stand. Det er ikke registrert vesentlige skader på sanitærutstyr. Dusjhjørnet fremstår funksjonelt, men løsnet silikonfuge mellom vegg og gulv i dusjsonen kan medføre fuktinntrenging i konstruksjonen. Videre er det registrert misfarging av fuger og sprekker i mørtelfuger.

Tilstandsgrad (TG):

Vegger: TG2 (misfargede fuger og sprekker i mørtelfug kan indikere svikt i vedheft eller økt risiko for fuktinntrenging)

Anbefalt tiltak inkluderer utskifting av silikonfuger i dusjsonen og vedlikehold/rens av fuger for å forlenge levetiden.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- 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 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:

Beskrivelse:

Gulvet på badet er flislagt og har gulvvarme. Det er registrert sprekker i fuger samt forekomst av svertesopp. Fallmåling er utført med laser, og viser at gulvet har et fall på 7 mm fra terskel til sluk. Fallforholdene i dusjsonen er vurdert som utilstrekkelige. Overflatene ble visuelt inspisert og funksjonstestet.

Merknader: Vurdering:

Sprekker i fuger kan være et tegn på bevegelser i underlaget eller aldring av fugemassen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Svertesopp tyder på vedvarende fuktpåvirkning.

I henhold til gjeldende forskrifter skal våtrom ha et tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre effektiv avrenning. Fallmålingen viser at gulvet ikke har tilfredsstillende fall, verken fra terskel til sluk eller i dusjsonen. Dette kan føre til oppsamling av vann på gulvoverflaten, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen og reduserer funksjonaliteten til våtrommet.

Tilstandsgrad (TG):

Flislagt gulv: TG2 (sprekker i fuger og svertesopp indikerer risiko for fuktopphopning)

Fall til sluk: TG2 (ikke tilfredsstillende fall på gulvet)

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

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:

Badet har en membran fra 2015. Gulvet er utstyrt med to sluk: et hjelpesluk plassert i dusjsonen og et hovedsluk under servantskapet. Hjelpesluket tar imot vann fra dusjen og leder dette videre til hovedsluket. Hovedsluket er av metall med plastklemring, men membranen er ikke synlig. Hjelpesluket er av plast.

Merknader: Vurdering

Hovedsluket har en utførelse med metall og plastklemring, men manglende synlighet av membranen ved klemringen gjør det vanskelig å vurdere en fullgod tetting. TG settes utfra gjenværende levetid på membran.

TG 1: Membranen er fra 2015 og innenfor forventet levetid, men membran er ikke synlig for en full vurdering.

Ifølge Byggforskerien har en våtromsmembran en forventet teknisk levetid på ca. 20–30 år, avhengig av utførelse og kvalitet?.

2. Kjøkkenet

TG 1 2.1 Kjøkkenet

Vanninstallasjonen er fra 2015

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: Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap samt en kjøkkenøy. Skapfrontene har en hvit, slett utførelse, og benkeplaten er av heltre. Det er en nedfelt oppvaskkum med etthånds blandebatteri. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Over platetoppen er det en avtrekksvifte med kullfilter. Det er montert en sprutplate på veggen over benkeplaten, og det er belysning under overskapene.

For sikkerhet er det installert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Merknader: Vurdering

Kjøkkeninnredningen fremstår som funksjonell og moderne med integrerte løsninger og nødvendige sikkerhetstiltak. Overflatene viser tegn til normal bruksslitasje i form av mindre riper og hakk. Dette anses som forventet ved vanlig bruk, men kan påvirke den estetiske helheten over tid.

Avtrekksviften er utstyrt med kullfilter, noe som innebærer at luften resirkuleres i stedet for å ledes ut av boligen. Dette kan påvirke luftkvaliteten i rommet sammenlignet med en direkte avtrekksløsning. Regelmessig vedlikehold og bytte av filter anbefales for å opprettholde god funksjon.

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

Beskrivelse

Gulv: Det er registrert slitasje på gulvet i form av riper, sår og hakk. I entreen er det registrert knirk i gulvet.

Vegger: Det er registrert slitasje på veggene, inkludert sår, hakk og riper. Rundt ventil på soverom er det registrert misfarging (heksesot).

Himling: Det er registrert generell slitasje på himlingen.

Merknader: Vurdering

Gulv: Slitasje i form av riper, sår og hakk er normalt ved bruk over tid, men kan påvirke estetikken og opplevelsen av rommet. Knirk i gulvet i entre kan indikere bevegelser i undergulvet eller svakheter i sammenføyninger. Dette er vanlig i eldre gulv.

Vegger: Riper, sår og hakk er typiske tegn på bruksslitasje. Heksesot rundt ventil på soverom skyldes ofte støvkondeksjon som følge av temperaturforskjeller og kan indikere mangelfull ventilasjon eller partikler i inneluften. Regelmessig rengjøring og bedre ventilasjon kan bidra til å redusere problemet.

Tilstandsgrad 2 er vurdert på grunn av slitasje på overflater, forekomst av heksesot samt knirk i gulvene.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Leiligheten har en slett entrédør med kikkehull, klassifisert i brannklasse B30 og lydklasse 40 dB. Balkongdør og vinduer har rammer og karmen av tre, med tre-lags glass fra 1985.

Merknader: Vurdering

Entrédøren oppfyller krav til brannmotstand og lydisolasjon i henhold til gjeldende forskrifter for denne typen konstruksjon. Vinduer og balkongdør har en alder som tilsier at de kan ha redusert isolasjonsevne, spesielt når det gjelder tetthet og energitap. Pakninger rundt glasset kan ha mistet elastisitet over tid, noe som kan påvirke både lufttetthet og varmeisolasjon.

Det er ikke observert vesentlige skader eller funksjonssvikt ved visuell inspeksjon, men alder og forventet levetid tilsier at vedlikehold eller utskifting bør vurderes i nær fremtid for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet.

Tilstandsgrad

TG2 – Vinduer og balkongdør har passert anbefalt brukstid på ca. 30–40 år for trevinduer med isolerglass, og kan ha svekket isolasjonsevne og funksjonalitet.

Vurdering av alder og gjenværende levetid

Trekarmen og rammer har en forventet levetid på 30–40 år med normalt vedlikehold. Isolerglass kan begynne å vise tegn til punktering og kondensdannelse etter 30–40 år. Gitt at vinduene er fra 1985, kan de være nær slutten av sin levetid og bør vurderes for utskifting for å opprettholde energieffektivitet og innneklima. Entrédøren, dersom den er godt vedlikeholdt, kan fortsatt ha flere års brukstid igjen.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Leiligheten har utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 6,5 m². Gulvflaten er belagt med terrassebord. Rekkverket består av metall og plater, med en målt høyde på ca. 99 cm.

Merknader: Vurdering

Balkongen fremstår som funksjonell med terrassebord som gulvdekke. Terrassebord er et vanlig materiale, men krever jevnlig vedlikehold for å unngå råte og deformasjon.

Rekkverkets høyde er målt til ca. 99 cm, noe som er lavere enn dagens krav.

Tilstandsgrad

TG2 – Rekkverkets høyde er under dagens krav.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2015

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det opplyses at rørsystemet er nytt fra 2015. Et vannfordelerskap er registrert inne i servantskapet på badet, med en ventil for lekkasjevann under. Takstmannen har ikke kunnet inspisere skapet, da det ikke lot seg åpne. Det er registrert en stoppekran bak vaskemaskinen, men denne kan ikke stenges helt da den stopper mot veggen.

Merknader: Det at vannfordelerskapet ikke lot seg åpne er en svakhet, da dette er en viktig komponent for vedlikehold og kontroll. Det anbefales å sørge for at skapet er tilgjengelig for inspeksjon. Stoppekranen bak vaskemaskinen bør også være fullt funksjonell, og en plassering som hindrer full stenging kan utgjøre en risiko ved eventuelle lekkasjer.

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.

Tilstandsgrad

TG2 – Rørene er av nyere dato, men det er begrenset tilgang til inspeksjon av vannfordelerskapet, noe som er en svakhet. Stoppekran bak vaskemaskinen bør utbedres for å sikre funksjonalitet.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Varmtvannsberederen (VVB) er plassert i kjøkkeninnredningen og er lekkasjesikret. Det er imidlertid ikke understøtting under berederen, noe som anbefales for å sikre stabilitet. Produksjonsåret er ikke mulig å lese av. Berederen har en kapasitet på 120 liter.

Merknader: Manglende informasjon om produksjonsår gjør det vanskelig å vurdere gjenværende levetid, men generelt har en varmtvannsbereder en forventet levetid på 15–25 år, avhengig av bruk og vedlikehold?. Dersom berederen nærmer seg eller overstiger denne alderen, bør det vurderes utskifting for å unngå risiko for lekkasje eller funksjonssvikt.

Tilstandsgrad

TG2 – Varmtvannsberederen er lekkasjesikret, men mangler nødvendig understøtting, noe som bør utbedres for å unngå belastningsskader. Manglende informasjon om alder gir usikkerhet rundt gjenværende levetid.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med oppdriftsventil på badet, tilluftsventiler i vinduer og ventiler i yttervegg. Det mangler imidlertid en ventil på ett av soverommene. Kjøkkenventilatoren har kullfilter, og badedøren har hull som sikrer tilluft.

Merknader: Vurdering

Naturlig ventilasjon fungerer ved hjelp av termisk oppdrift og trykkforskjeller mellom inne- og uteluft. Dette er en enkel og vedlikeholdsfri løsning, men den kan være mindre effektiv sammenlignet med mekanisk ventilasjon, spesielt i moderne tette boliger.

Manglende ventil på ett av soverommene kan føre til redusert luftutskifting, noe som kan påvirke innklimaet negativt.

Kjøkkenventilatoren med kullfilter resirkulerer luften i stedet for å trekke den ut. Dette fjerner lukt, men bidrar ikke til fjerning av fukt eller varme, som en ventilator med avtrekk til yttervegg ville gjort.

Tilstandsgrad

TG2 – Ventilasjonssystemet fungerer, men manglende ventil på ett soverom reduserer luftgjennomstrømningen.

Kjøkkenventilatoren med kullfilter gir ikke tilstrekkelig avtrekk av fukt.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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.

Sikringsskaper er plassert i felles oppgang.

Sikringsskapet inneholder en hovedbryter (2x40A) og flere automatsikringer fra Eaton med tilhørende kursfortegnelse. Kursfortegnelsen angir hvilke deler av boligen de ulike sikringene dekker, samt kabeltykkelse og sikringsstørrelse.

Tilstandsgrad

Det elektriske anlegget gis ingen tilstandsgrad (TG) i denne rapporten, da dette krever en vurdering av en autorisert elektroinstallatør. For en fullstendig vurdering anbefales en elkontroll av en sertifisert fagperson.

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 21A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

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

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.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 (misfargede fuger og sprekker i mørtelfug kan indikere svikt i vedheft eller økt risiko for fuktinntrenging)

1.1.2 Bad Overflate gulv

Flislagt gulv: TG2 (sprekker i fuger og svertesopp indikerer risiko for fuktopphopning)

Fall til sluk: TG2 (ikke tilfredsstillende fall på gulvet)

3.1 Andre rom

Tilstandsgrad 2 er vurdert på grunn av slitasje på overflater, forekomst av heksesot samt knirk i gulvene.

4.1 Vinduer og ytterdører

Alder.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 – Rekkverkets høyde er under dagens krav.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 – Rørene er av nyere dato, men det er begrenset tilgang til inspeksjon av vannfordelerskapet, noe som er en svakhet. Stoppekran bak vaskemaskinen bør utbedres for å sikre funksjonalitet.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 – Varmtvannsberederen er lekkasjesikret, men mangler nødvendig understøtting, noe som bør utbedres for å unngå belastningsskader.

6.3 Ventilasjon

TG2 – Ventilasjonssystemet fungerer, men manglende ventil på ett soverom reduserer luftgjennomstrømmingen.

Kjøkkenventilatoren med kullfilter gir ikke tilstrekkelig avtrekk av fukt.

Takstmannens vurdering ved TG3: