

Åkebergveien 18 B,
0650 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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:237, Bnr: 7
Hjemmelshaver:	James Robert Crocker og Ekaterina Kvasha
Seksjonsnummer:	38
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1989
Tomt:	911 m ²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Wang
Befaringsdato:	20.3.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Beliggenhet

En fantastisk beliggenhet på Tøyen/Enerhaugen, med få minutter ned til Grønland, sentrum m.m. Perfekt for deg som ønsker å bo svært sentralt med nærhet til alt av nødvendige fasiliteter, men likevel i rolige omgivelser.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte

Boligbygget består av fem etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har betongplate mot grunn, og grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere er hovedsakelig utført i mur/betong og betongelementer.

Yttervegger: Pusset og malt mur, med trepanel på balkonger.

Tak: Trekonstruksjon, utvendig tekket med takstein eller takplater (ikke besiktiget).

Entrédør: Original dør fra byggeåret, klassifisert i brannklasse B30 og lydklasse 35 dB.

Vinduer: To-lags glass med karmen og rammer av tre, datert 1988.

Balkongdør: Fra 1988, med to-lags glass og karmen/rammer av tre.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Kort oppsummering av boligens tilstand

Bad (TG2): Flislagte vegger og gulv. Misfarging av fuger og løs silikon i dusjsonen. Ukjent membrantype og monteringsår. Utilstrekkelig fall til sluk kan føre til vannansamling.

Kjøkken (TG2): Normalt funksjonelt, men benkeplate viser fuktskader og svelling. Kjøkkenvifte med kullfilter fjerner ikke fukt effektivt.

Andre rom (TG1): Normal bruksslitasje på vegger, gulv og himling.

Vinduer/dører (TG2-TG3): Vinduer fra 1988 med generell slitasje, redusert isoleringsevne og kondens. Ett vindu kan ikke åpnes (TG3).

Balkongdør er slitt og vurderes for utskifting.

Balkong (TG2): Rekkverkshøyde under dagens krav, slitt overflatebehandling.

VVS (TG2): Eldre kobberør med mulig korrosjon. Stoppekran på kjøkken fungerer ikke. Plastavløpsrør vurderes som tilfredsstillende.

Varmtvannsbereider (TG2): Felles varmtvann for sameiet.

Ventilasjon (TG2): Naturlig ventilasjon. Kjøkkenvifte med kullfilter gir begrenset effekt på fukt og matos.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer, ingen synlige feil, men samsvarserklæring mangler. El-kontroll anbefales.

ANNET:

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet. Gulvvarme på bad.

Romhøyder

Stue: 2,390 m

Gang: 2,310 m

Soverom: 2,373 m

Bad: 2,183 m

Kjøkken: 2,385 m

Garasje / Parkering

Det er muligheter for å leie eller kjøpe parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg ved ledighet.

Ellers vanlig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Området er en del av ordningen "beboerparkering". Dvs. at man med beboerkort kan parkere hele uken, også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et gebyr. Gebyrets størrelse beror på type kjøretøy, se priser og mer info på https://www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk_og_samferdsel/parkering/beboerparkering

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

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

Overflater

Gulv: Fliser på WC og bad, laminat i øvrige rom.

Vegger: Fliser på badet, malte flater ellers.

Himling: Malte slette flater i entre, gang og WC. Malte betongelementer i øvrige rom.

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 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		3				3
5.etasje	102			3	102	
SUM BYGNING	102	3		3	102	3
SUM BRA	105					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Romfordeling
 Entre, gang, tre soverom, kjøkken, bad, separat WC og stue.

BRA-e:

Bod: Én bod på loftet målt til ca 3,3 m².

MERKNADER OM AREAL:

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

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

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

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

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

James Robert Crocker og Ekaterina Kvasha (eiere)
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

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 ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap med skuffer og en heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det et speilskap med integrert belysning. Videre inneholder badet et gulvstående toalett samt et dusjhjørne med nisjedør.

Vegger: Flislagte vegger.

Himling: Malte plater.

Merknader: Vurdering

Det er observert misfarging av fuger i dusjsonen, samt løs silikonfuge langs overgang mellom vegg og gulv. Misfargede fuger kan indikere fuktbelastning over tid, og løs silikon kan medføre fare for vanninntrengning. Disse forholdene kan redusere tettheten i våtrommet og bør utbedres for å opprettholde fuksikkerheten.

Tilstandsgrad (TG)

TG2, da misfargede fuger og løs silikonfuge er avvik som krever vedlikehold, men som ikke utgjør omfattende skade på overflaten.

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.
- 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Beskrivelse

Gulvet på badet er flislagt og har gulvvarme.

Merknader: Vurdering

Det er registrert at silikonfugen i enkelte områder slipper fra underlaget i overgangen mellom gulv og vegg. Dette kan føre til redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning.

Misfarging av fuger er observert, noe som kan indikere fuktbelastning over tid.

Det er målt et fall på 16 mm over en avstand på 1,6 meter. Dette gir et fall på 1%, som er for lite i forhold til kravene for våtrom.

Ifølge byggt teknisk forskrift (TEK) og NS 3600 skal minimum fall til sluk være 1:50 (2%) i våtsonen, og 1:100 (1%) i øvrige deler av gulvet.

I dette tilfellet er fallforholdene ikke tilstrekkelige for å sikre god avrenning, spesielt i våtsonen.

Tilstandsgrad (TG)

TG2 da det er for lite fall på gulvet, løs silikonfuge og misfarging av fuger.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

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:

Badet er utstyrt med et plastsluk. Det er ingen synlig klemming av membran, og det er usikkert når, hvordan og hvilken type membran som er benyttet.

Merknader: Vurdering

Ukjent membrantype og monteringsår gjør det vanskelig å vurdere gjenværende levetid og funksjon.

I henhold til NS 3600 skal membranens utførelse og dokumentasjon vurderes. Dersom dokumentasjon mangler, må vurderingen baseres på visuell inspeksjon og eventuelle tegn på fuktinntrengning.

Tilstandsgrad (TG)

TG2 settes da det er ukjent membran og utførelse, noe som gir usikkerhet om våtrommets fuktsikkerhet.

Vurdering av alder og gjenværende levetid

Levetiden for membraner er normalt 20–30 år, men dette avhenger av materialvalg og utførelse.

Hvis badet er eldre og membranen nærmer seg forventet levetid, bør en eventuell rehabilitering vurderes for å sikre fuktsikkerhet over tid.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap samt en kjøkkenøy med hvite fronter. Benkeplaten er i heltre og har en dobbel oppvaskkum med ettgreps blandebatteri med uttrekkbar spylefunksjon. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er montert en kullfilterventilator over platetoppen på kjøkkenøya, og en komfyrvakt er installert. Fliser er montert mellom over- og underskap. Det er belysning under overskapene.

Merknader: Vurdering

Det er registrert slitasje på benkeplaten rundt vasken, hvor det er tegn til fuktpåvirkning.

Benkeplaten har stedvis delaminert og svulmet, noe som kan indikere at fukt har trengt inn i materialet over tid. Dette reduserer levetiden og funksjonaliteten til benkeplaten.

Øvrige deler av kjøkkeninnredningen viser normal bruksslitasje uten vesentlige skader.

Tilstandsgrad (TG)

TG2 settes på grunn av fuktpåvirkning og svelling i benkeplaten, da dette er et tegn på materialforringelse som kan forverres over tid.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 3 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer:

Boligen har eldre trevinduer med isolerglass fra 1988. Følgende forhold er registrert:

Generell slitasje på vinduene.

Et vindu i stuen kan ikke åpnes grunnet feil med lukke- og åpningsmekanismen.

Enkelte vinduer subber i karmen.

Kondens og fuktmerker på karmen og glass.

Eier opplyser at vinduene skal byttes innen 1–2 år.

Dører:

Ytterdøren er av eldre dato.

Balkongdør med isolerglass fra 1988.

Merknader: Vurdering

Eldre vinduer og dører har redusert isoleringsevne, noe som fører til økt varmetap og høyere energikostnader.

Kondens og fuktmerker kan indikere aldring av forseglingen eller dårlig tetting, som kan føre til råte i karm og ramme.

Vindu som ikke kan åpnes representerer en funksjonssvikt som kan påvirke ventilasjon og sikkerhet.

Vinduer som subber i karmen kan skyldes naturlige bevegelser i bygget over tid, eller slitasje på hengsler og beslag.

Balkongdøren fra 1988 har også redusert isoleringsevne og viser tegn på slitasje.

Tilstandsgrad (TG)

TG2 settes på grunn av alder, slitasje, kondens/fuktmerker og funksjonelle problemer.

TG3 vurderes for vinduet i stuen som ikke kan åpnes, da dette er en funksjonssvikt som krever tiltak.

Vurdering av alder og gjenværende levetid

Forventet levetid for isolerglassvinduer er 30–40 år. Vinduene nærmer seg slutten av sin levetid.

Balkongdøren fra 1988 har også overskredet forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligan har balkong med utgang fra stue, balkong har en rekkverkshøyde under 1,0 meter, noe som er et avvik fra dagens byggtekniske forskrift (TEK).

Overflatebehandlingen på konstruksjonen er slitt og trenger fornying.

Merknader: Vurdering

Ifølge dagens TEK17 §12-17 skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,0 meter.

Tilstandsgrad (TG)

TG2 settes på grunn av for lav rekkverkshøyde og slitt overflatebehandling.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen har eldre kobberrør som vannrør.

Avløpsrør av plast er synlig under servant på badet og under vasken på kjøkkenet.

Det er registrert stoppekran under vasken på kjøkkenet, men denne var ikke mulig å stenge.

Det er usikkert om denne stoppekranen også gjelder for vannforsyningen til badet og toalettet.

Merknader: Vurdering

Eldre kobberrør kan være utsatt for korrosjon, groptæring og redusert vannkvalitet, spesielt dersom de har vært i bruk i flere tiår?.

Stoppekran som ikke fungerer utgjør en risiko ved lekkasjer eller vedlikehold, da vannet ikke kan stenges lokalt.

Avløpsrør av plast har generelt lengre levetid enn kobberrør.

Skjulte rørføringer kan ikke vurderes, og det må påregnes risiko for skjulte feil eller svekkelser.

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 (TG)

TG2 settes på grunn av eldre kobberrør, som kan ha økt risiko for korrosjon og lekkasje? og for stoppekranen, da den ikke fungerer.

Vurdering av alder og gjenværende levetid

Forventet levetid for kobberrør er 25–75 år, avhengig av kvalitet, vannkvalitet og vedlikehold.

Avløpsrør av plast har en levetid på 30–50 år, men eldre plastrør kan bli sprø og mindre motstandsdyktige over tid.

Det anbefales en kontroll av rørtilstand av en rørlegger, samt utskifting eller reparasjon av stoppekranen for å sikre at vannet kan stenges ved behov.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Boligeier opplyser at det er felles VV for sameiet.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen er utstyrt med en kullfiltervifte på kjøkkenet og mekanisk avtrekk på badet koblet til en felles avtrekkskanal.

Vinduer er utstyrt med ventiler for tilluft. Avtrekket på badet styres via en bryter plassert inne på kjøkkenet.

Merknader: Vurdering

Kullfiltervifte på kjøkken fjerner fett og lukt, men fører ikke fuktighet og matos ut av boligen, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.

Tilluft via ventiler i vinduene er positivt for luftutskifting, men ventilene må holdes åpne og vedlikeholdes for å sikre tilstrekkelig luftstrøm.

Tilstandsgrad (TG)

TG2 settes på grunn av kullfiltervifte, da denne ikke gir effektiv fjerning av matos og fukt fra kjøkkenet.

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 elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Beskrivelse:

Sikringsskapet til boligen er plassert i entre, det er utstyrt med automatsikringer, og inneholder 9 kurser. Kursfortegnelsen viser fordelingen av sikringene, inkludert kurser for teknisk utstyr, hvitevarer og oppholdsrom. Hovedsikringen er angitt som 25A, og ledningsnettet er dokumentert med tverrsnitt på 2x2,5 mm² og 2x6 mm² for de ulike kursene.

Vurdering:

Anlegget fremstår som funksjonelt med hensyn til dagens bruk, og det er installert automatsikringer som gir en viss beskyttelse mot overbelastning og kortslutning. Det er viktig at eier sørger for regelmessig kontroll og vedlikehold, samt å sikre at sikringsskapet holdes rent og tilgjengelig. Det er ikke gjennomført en fullstendig el-kontroll under befaringen, og en mer detaljert vurdering krever tilsyn av autorisert elektroinstallatør.

Tilstandsgrad:

Elektriske anlegg vurderes ikke med en spesifikk tilstandsgrad i henhold til NS 3600, da dette krever en mer omfattende undersøkelse av en autorisert fagperson.

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 sløkkeutstyr, 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).

Anbefaling:

Det anbefales at brannvarsler- og sløkkeutstyr kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig for å sikre at det oppfyller gjeldende krav. Dersom anlegget ikke har vært kontrollert av en elektroinstallatør de siste årene, anbefales en uavhengig el-kontroll for å kartlegge eventuelle skjulte feil eller svakheter.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TG2, da misfargede fuger og løs silikonfuge er avvik som krever vedlikehold, men som ikke utgjør omfattende skade på overflaten.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 da det er for lite fall på gulvet, løs silikonfuge og misfarging av fuger.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes da det er ukjent membran og utførelse, noe som gir usikkerhet om våtrommets fuktsikkerhet.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 settes på grunn av fuktpåvirkning og svelling i benkeplaten, da dette er et tegn på materialforringelse som kan forverres over tid.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 settes på grunn av for lav rekkverkshøyde og slitt overflatebehandling.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes på grunn av eldre kobberrør, som kan ha økt risiko for korrosjon og lekkasje og for stoppekranen, da den ikke fungerer.

6.3 Ventilasjon

TG2 settes på grunn av kullfiltervifte, da denne ikke gir effektiv fjerning av matos og fukt fra kjøkkenet.

Takstmannens vurdering ved TG3:**4.1 Vinduer og ytterdører**

TG2 settes på grunn av alder, slitasje, kondens/fuktmerker og funksjonelle problemer.

TG3 vurderes for vinduet i stuen som ikke kan åpnes, da dette er en funksjonssvikt som krever tiltak.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-