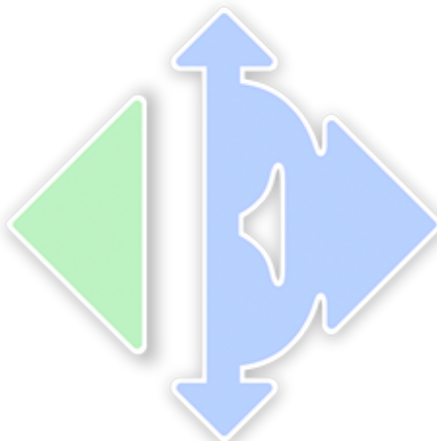


Veitvetveien 4 A,
0596 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 02/06/2025

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:89, Bnr: 22

Hjemmelshaver: Julie Mathea Tegnander Bækkelund og Morten Jacobsen

Seksjonsnummer: -

Festenummer: -

Andelsnummer: -

Byggeår: 1958

Tomt: 18 309 m²

Kommune: 301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Fredrik Markeland

Befaringsdato: 5.5.2025

Fuktmåler benyttet: MMS3

Vann: Tilkoblet offentlig nett

Avløp: Tilkoblet offentlig nett

Adkomst: Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomten

Pent opparbeidet fellesareal med gressplen, prydbusker, hekker, trær, lekeapparater, benker, bord og asfalterte gangveier.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte

Fundamentert med betong til antatt faste masser, fjell. Betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av Stenia fasadeplater og malt panel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje og flere bygningsdeler som er i sen fase av forventet levetid. Våtrommet har påviste fuktindikasjon, bom under fliser og manglende dokumentasjon på membran, noe som gir grunnlag for tilstandsgrad 2. Kjøkkenet har slitasje på benkeplate og skapfronter, samt løs silikon i overgang mellom benk og vegg. Vinduer og balkongdør er fra 2000 og har passert halvparten av forventet levetid, med registrerte tegn til kondens og svekkede tetningslister. Innvendige overflater og gulv har sår, hakk, hull og andre merker, det er registrert bom under fliser, og teknisk anlegg som vannrør og varmtvannsbereder vurderes som aldrende og uten tilstrekkelig dokumentasjon. Ventilasjonen er begrenset til naturlig tilluft uten faste ventiler i flere rom. Samlet sett vurderes leiligheten som funksjonell, men med behov for vedlikehold og tiltak på flere områder.

1. Våtrom – Bad

1.1.1 Overflate vegger og himling: TG 2

1.1.2 Overflate gulv: TG 2

1.1.3 Membran, tettesjikt og sluk: TG 2

2. Kjøkken

2.1 Kjøkkeninnredning og benkeplate: TG 2

Fukt og tilgjengelighet: TG 1

3. Andre rom

Gulv (parkett og fliser): TG 2

Vegger og himling: TG 2

Dører og listverk: TG 2

4. Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdør: TG 2

5. Balkonger, verandaer og lignende

Overflater og dekke: TG 2

Rekkverk: TG 2

6. VVS

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG 2

6.2 Varmtvannsbereder: TG 2

6.3 Ventilasjon: TG 2

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Ingen TG satt (krever vurdering av autorisert installatør)

ANNET:

Tomten

Tomteareal 18 309

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Stråleovn i bad.

Parkering

Garasjeplass og parkeringsplass blir bevilget etter søknadsordning i borettslaget.

Romhøyder

Stue: 2,383 m

Entre: 2,540 m

Bad: 2,400 m

Kjøkken: 2,468 m

Det foreligger arkivkort for ferdigkontroll datert 21.04.1958.

Forsikringsselskap: Fremtind - polise 20777050

Hubroveien Borettslag Org.nr: 848 739 812

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

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

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater ellers.

Himling: Malt, slett himling med downlights i stue, slette flater i bod, takplater på badet og panel i øvrige rom.

Gulv: Fliser på bad og kjøkken, malt laminat på det minste soverommet og parkett i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:

kr 3.700,- 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 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
4.etasje	70		13		70	13
Kjeller		5				5
SUM BYGNING	70	5	13		70	18
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:

4.etasje: Entre, bad, kjøkken, stue med utgang til innglasset balkong, omkleddingsrom og to soverom.

BRA-e:

Kjeller: 2 stk boder. målt til ca 3,74 m2 og 1,4 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 godkjennelse 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.

BRA-b: Innglasset balkong

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:

Morten Jacobsen (eier)
Matias Utnem (Builtby as)

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utne

Byggmester og takstmann

02/06/2025



Matias Utne

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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet er innredet med servantskap med skuffer og heldekkende servant. Over servant er det montert speil med lysarmatur og uttak for strøm. Badet har gulvstående toalett og badekar. Det er varmelampe plassert på vegg over toalett. Vegger er flislagte og himlingen består av plater med påmontert taklampe.

Merknader: Vurdering

Det er registrert krakelering i overflaten på servanten, samt skader på skuffefronter på servantskapet. Veggene har flislagt overflate, men det er registrert sprekker i flere fuger, samt misfarging av fuger, spesielt i våtsonen. Dette indikere behov for vedlikehold. I himlingen er det registrert misfarging i takplater over varmelampen, som trolig skyldes langvarig varmepåvirkning.

Tilstandsgrad

Servant og innredning: TG2 – Skade på servantskap og krakelering i servantens overflate.

Vegger: TG2 – Sprekkdannelser og misfarging i fuger.

Himling: TG2 – Misfarging av takplater over varmeovn.

Basert på observert slitasje fremstår våtrommet å være i sen fase av sin levetid. Ifølge Byggforskserien har servantinnredning og keramiske flater en forventet levetid på 20–30 år ved normalt vedlikehold.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Gulvet er flislagt og har fall mot sluk. Det ble målt ca. 7 mm fall fra terskel til topp sluk. Terskelen har liten eller ingen åpning under dørbladet for luftutskiftning.

Merknader: Vurdering

Det er registrert misfarging av fuger. Det er også påvist bom (hulrom) under enkelte gulvfliser, noe som kan tyde på svekket vedheft og økt risiko for videre skadeutvikling.

Fall på 7 mm fra terskel til sluk er lavt og vurderes å være under anbefalt minimum for god avrenning i våtrom. I tillegg er det manglende luftespalte under dørbladet, noe som begrenser effektiv luftsirkulasjon og kan føre til høy fuktbelastning i rommet over tid.

Tilstandsgrad

Gulv og overflater: TG2 – Bom under fliser og misfargede fuger.

Fall til sluk: TG2 – Lavt fall (7 mm) gir redusert avrenning.

Lufting ved terskel: TG2 – Manglende luftespalte reduserer ventilasjon og fuktsikring.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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:

Sluket er plassert under servanten. Avløpsrør fra servant og badekar er tilkoblet sluket via gulvet. Sluket er ikke lett tilgjengelig for inspeksjon, men det antas å være et eldre støpejernsluk. Det er ingen synlig membran i slukets tilslutning, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller alder på membranen.

Merknader: Vurdering

Manglende dokumentasjon og skjult utførelse gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand.

Tilstandsgrad

Sluk og membran: TG2 – Ingen dokumentert eller synlig membran. Antatt eldre støpejernsluk uten tilgjengelig inspeksjon.

Det ikke mulig å angi eksakt alder, men forholdene indikerer at bygningsdelene er eldre og i sen fase av levetid. Ifølge Byggforskerien har membraner og sluk normalt en levetid på 20 år. Rehabilitering bør vurderes i nær fremtid.

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 med grå, blank overflate. Benkeplaten er i heltre eik og har nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Hvitevarene inkluderer frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Mellom over- og underskap er det montert Fibo-Trespo-plater. Det er integrert belysning under overskap og avtrekksvifte med kullfilter. Gulvet er flislagt.

Merknader: Vurdering

Det er registrert slitasje på innredningen og benkeplaten i form av sår, hakk og riper, hvilket vurderes som typisk bruksslitasje ved heltre benkeplate. En skapfront ved siden av oppvaskmaskin er løs.

Kjøkkenet er utstyrt med avtrekksvifte med kullfilter. Denne løsningen resirkulerer luften uten avtrekk til friluft, og er vanlig i leiligheter uten separat ventilasjonskanal. Effektiviteten av slike vifter er begrenset, og filteret bør skiftes jevnlig for å opprettholde funksjon.

Tilstandsgrad

Kjøkkeninnredning og benk: TG2 – Synlig slitasje og skader på benkeplate og skapfronter, samt avtrekksvifte med kullfilter.

3. Andre Rom**TG 2** 3.1 Andre rom**Beskrivelse av vurdert bygningsdel:****Vurdering**

Det er registrert generell bruksslitasje på overflater i form av riper og hakk i parkett, hull og merker på vegger, samt elde i overflater. På listverk er det avskalling av maling, og det er registrert sprekker i fugene mellom flisene på kjøkkenet. Enkelte gulvfliser på kjøkkenet har bom (hulrom), noe som tyder på at flisene har mistet vedheft til underlaget.

Tilstandsgrad

Gulv (parkett og fliser): TG2 – Riper, hakk og bom under fliser.

Vegger og himling: TG2 – Hull, sprekker og malingsavskalling.

Dører og listverk: TG2 – Aldersslitasje og flassing på overflate.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer er av tre med 2-lags isolerglass. Vinduer og balkongdører er fra 2000.

Merknader: Vurdering

Det er registrert tegn til kondens på innsiden av enkelte vindusglass. Dette kan over tid medføre fuktopptak i karm og ramme.

Skyvedør til balkong har synlig slitasje i form av sår og hakk i overflaten. Tettelisten på døren er malt, stivnet og har sprekker. På soverom er tetningslisten rundt vinduet ødelagt og bør skiftes for å opprettholde lufttetthet og varmeisolasjon.

Det er også registrert at treplating på balkong ligger høyere enn terskel på balkongdøren.

Tilstandsgrad

Vinduer og balkongdører: TG2 – Kondensrelatert slitasje, svekkede tetningslister, og alder tilsier at vinduer og balkongdør har passert mer en halve forventede levetid.

Vinduer og dører er fra 2000 og er ca. 24 år gamle. Ifølge Byggforskserien har vinduer og tredører en forventet levetid på 20–30 år ved normalt vedlikehold. Basert på dokumentert slitasje og forhold som kan påvirke tetthet og levetid, vurderes disse å være i sen fase av sin tekniske levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Balkongen er innglasset med skyveglass som kan åpnes helt til siden. Adkomst er fra stue. Balkongen er utført med betongdekke og har rekkverk i stål og glass. På gulvet er det lagt impregnerte terrassebord som dekke, og det er ikke mulig å inspisere tettesjiktet under denne platingen. Rekkverkshøyden er målt til ca. 96 cm.

Merknader: Vurdering

Balkongen fremstår i funksjonell stand, men det er registrert slitasje på terrassebordene ved terrassedøren.

Rekkverkshøyden på 96 cm er under dagens krav til balkonger med nivåforskjell over 0,5 meter, som etter TEK17 skal ha minimum 100 cm rekkverkshøyde.

Tettesjiktet under treplatingen lot seg ikke kontrollere, noe som medfører usikkerhet rundt eventuell fukt- eller vanninntrengning i konstruksjonen.

Tilstandsgrad

Overflater og dekke: TG2 – Slitasje på terrassebord. Tettesjikt ikke kontrollerbart.

Rekkverk: TG2 – Rekkverkshøyde under gjeldende forskriftskrav.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes som utgått på dato.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er ikke registrert lekkasjer ved visuell inspeksjon, men stoppekranen lot seg ikke stenge under befarings. Dette regnes som et avvik og gir begrenset funksjonalitet ved behov for stengning av vann.

Mer enn halvparten av forventet levetid for innvendige vannledninger er passert, og rør av eldre kobber og støpejern medfører økt risiko for tæring, fortetning og lekkasje over tid. Anlegget har ukjent alder, men basert på materialer og visuell vurdering er det sannsynligvis i sen fase av teknisk levetid.

Rørføringer 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.

Merknader: Tilstandsgrad

Vann- og avløpsrør: TG2 – Kombinasjon av eldre kobber og støpejernsrør, samt defekt stoppekran. Økt risiko grunnet høy alder og manglende funksjon.

Ifølge Byggforskserien har kobberrør normalt en forventet levetid på 30–50 år, mens støpejern og plastrør varierer fra 25 til 50 år avhengig av kvalitet og bruk. Når over halvparten av levetiden er passert uten dokumentert utskifting, og det foreligger funksjonelle avvik (som stoppekran som ikke lar seg stenge), anbefales oppfølging og eventuell utskifting i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom eller kjøkken.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er plassert i hjørnet av kjøkkeninnredningen. Det er ingen tilgjengelig adkomst for inspeksjon, og tekniske detaljer som alder, volum og tilkobling er ikke verifiserbare på befaringsstidspunktet.

Merknader: Vurdering

På grunn av manglende tilgang lot det seg ikke gjennomføre visuell kontroll av berederen. Det er derfor ikke mulig å vurdere eventuelle avvik, lekkasjer, alder eller type strømtilkobling. Manglende tilgjengelighet til VVB regnes som et forhold med økt usikkerhet, og det anbefales at anlegget inspiseres dersom det blir fysisk mulig ved eventuell oppgradering eller vedlikehold.

Tilstandsgrad

Varmtvannsbereder: TG2 – Ingen tilgang for inspeksjon. Ukjent tilstand og alder medfører økt usikkerhet.

Uten tilgang til tekniske opplysninger eller visuell vurdering er det ikke mulig å angi restlevetid med sikkerhet. Varmtvannsberedere har normalt en forventet brukstid på 15–20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen er ventilert ved naturlig ventilasjon. Det er registrert veggventiler i stue og på ett av soverommene. Øvrige rom er uten faste tilluftsventiler, og luftutskifting er da avhengig av åpning av vinduer.

Merknader: Vurdering

Ventilasjonsløsningen vurderes som begrenset. Tilførsel av friskluft i deler av boligen forutsetter aktiv bruk av vinduer, noe som gir varierende luftkvalitet og reduserer kontroll over luftskifte, særlig i vinterhalvåret.

Tilstandsgrad

Ventilasjon: TG2 – Manglende faste ventiler i flere rom. Lufttilførsel er i stor grad avhengig av åpning av vinduer.

Løsningen med naturlig ventilasjon er vanlig i eldre boliger, men har svakheter i forhold til dagens krav og forventninger.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Beskrivelse

Hovedsikring, kurssikringer og strømmåler er plassert i skap på fellesområder. Det elektriske anlegget er dels skjult og dels åpent – med føringer skjult i vegger og himling, samt enkelte synlige kabler klamret til listverk og overflater. Det er synlige stikkontakter, brytere og belysning i leiligheten, hovedsakelig i form av lamper og downlights.

Vurdering

Det er gjennomført en visuell og forenklet kontroll i tråd med kravene i forskrift til avhendingslova § 2-18. Kontrollens omfang er begrenset til visuelle observasjoner og enkle funksjonstester, og kan ikke sammenlignes med en fullverdig kontroll utført av Det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektroinstallatør.

Ingen åpenbare avvik ble registrert, men anlegget kan likevel inneholde feil og mangler som ikke fremkommer ved en forenklet kontroll. På bakgrunn av observasjoner fremstår anlegget som funksjonelt, men alder, installasjonsmåte og manglende dokumentasjon gir grunnlag for videre faglig vurdering.

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.

Merknader:

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 befaring før et eventuelt kjøp.

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

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

Servant og innredning: TG2 – Skade på servantskap og krakelering i servantens overflate.

Vegger: TG2 – Sprekkdannelser og misfarging i fuger.

Himling: TG2 – Misfarging av takplater over varmeovn.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Gulv og overflater: TG2 – Bom under fliser og misfargede fuger.

Fall til sluk: TG2 – Lavt fall (7 mm) gir redusert avrenning.

Lufting ved terskel: TG2 – Manglende luftespalte reduserer ventilasjon og fuktsikring.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 – Ingen dokumentert eller synlig membran.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkeninnredning og benk: TG2 – Synlig slitasje og skader på benkeplate og skapfronter, samt avtrekksvifte med kullfilter.

3.1 Andre rom

Gulv (parkett og fliser): TG2 – Riper, hakk og bom under fliser.

Vegger og himling: TG2 – Hull, sprekker og malingsavskalling.

Dører og listverk: TG2 – Aldersslitasje og flassing på overflate.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 – Kondensrelatert slitasje, svekkede tetningslister, og alder tilsier at vinduer og balkongdør har passert mer en halve forventede levetid.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Overflater og dekke: TG2 – Slitasje på terrassebord. Tettesjikt ikke kontrollerbart.

Rekkverk: TG2 – Rekkverkshøyde under gjeldende forskriftskrav.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 – Kombinasjon av eldre kobber og støpejernsrør, samt defekt stoppekran. Økt risiko grunnet høy alder og manglende funksjon.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 – Ingen tilgang for inspeksjon. Ukjent tilstand og alder medfører økt usikkerhet.

6.3 Ventilasjon

TG2 – Manglende faste ventiler i flere rom. Lufttilførsel er i stor grad avhengig av åpning av vinduer.

Takstmannens vurdering ved TG3: