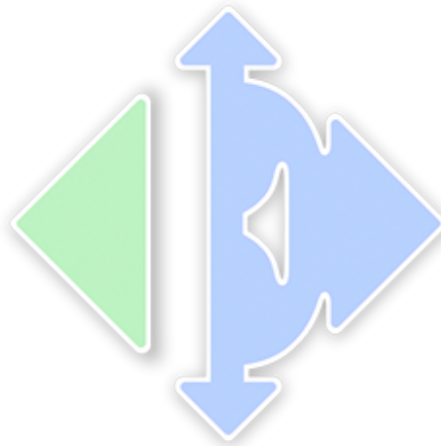


Leilighet
Seildukgata 17,
0553 Oslo



www.e3.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 30/05/2025

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 Byggforskeren 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:228, Bnr: 351

Hjemmelshaver: Navina Kumar Bhairi og Alekya Mallikarjunapalli

Seksjonsnummer: 7

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 1881

Tomt: m²

Kommune: 301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Safar Pirotee

Befaringsdato: 22.5.2025

Fuktmåler benyttet: MMS3

Vann: Tilkoblet offentlig nett

Avløp: Tilkoblet offentlig nett

Adkomst: Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt i et av Oslos mest populære områder - Grünerløkka, rett ved Birkelunden og Sofienbergparken. Grünerløkka har blitt Oslos mest populære sted å bo og syder av liv! Bydelen er kjent for sin unike stemning, yrende folkeliv og kultur. Koselige handlegater, sjarmerende caféer og spennende spisesteder. Grünerløkka er en varm og levende bydel. Her kan du finne design, vintageskatter, bli med på grilling i parken, eller nyte uteservering under åpen himmel og stemningsfulle lysslynger.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1881 med grunnmur i murverk. Ytterveggene består av pusset og malt murverk.

Takkonstruksjon: Trekonstruksjon tekket med takstein

Etasjeskiller: Utført i trebjelkelag

Trapper: Utført i trekonstruksjon

Vinduer: Tolags isolerglass med produksjonsår 1978 og 1984

Entrédør: Utført i tre, uten brannklassifisering

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Teknisk vurdering – Sammendrag

Leiligheten er nylig oppgradert med nye overflater, samt nytt kjøkken og bad fra 2025. Badet fremstår som funksjonelt og oppgradert med moderne løsninger. Det er dokumentert membran og sluk av plast, og løsningen vurderes som teknisk tilfredsstillende. Det bemerkes imidlertid at baderomsdøren er plassert i våtsone og ikke er fuktbestandig, noe som medfører økt slitasjerisiko.

Kjøkkenet fremstår som nytt og moderne. Overflater i øvrige rom er nymalte, men det er registrert enkelte håndverksmessige avvik i form av åpne skjøter, ujevn utførelse og synlige sparkelfeil. Dette gir et noe ujevnt helhetsinntrykk.

Vinduene er fra 1984 og har overskredet forventet teknisk levetid. De er fortsatt funksjonelle og uten registrerte skader, men utskiftning bør vurderes på sikt.

VVS-installasjoner består av en kombinasjon av nytt og eldre anlegg. Det er registrert eldre kobberrør og pumpeavløp, samt at fordelerskap mangler lekkasjeavløp. Dette medfører økt risiko og vurderes å trekke ned tilstandsgrad.

Ventilasjoner er basert på naturlig avtrekk uten tilluftsventiler, noe som gir redusert luftutskifting og regnes som en teknisk utdatert løsning.

Det elektriske anlegget fremstår funksjonelt, men det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på kjøkken og bad. Anlegget består av både ny og eldre føring, og det anbefales nærmere kontroll av installasjonene.

ANNET:

Beskrivelse av borettslaget

Seilduksgata 17 borettslag med org.nr. 932064642 med gnr. 228, bnr 351 og snr 3-13 har USBL som forretningsfører. Borettslaget består av 9 andeler. Borettslaget er en del av sameiet Seilduksgata 17 der borettslaget eier seksjon 3-13 og seksjon 1-2 utgjør to næringsseksjoner.

Parkering

Det er beboerparkering i gaten etter områdets gjeldende bestemmelser.

Vei / Vann / Avløp

Det er adkomst fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Romhøyder

Stue: 2,759 m

Entre: 3,099 m

Bad: 2,790 m

Soverom: 2,806 m

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

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

Overflater

Gulv: Fliser på badet, laminat i øvrige rom

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater ellers

Himling: Malt, slett himling

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2025 - Renover bad.

2025 - Ny kjøkken innredning.

2025 - Nytt laminat gulv.

2025 - Maling av overflater.

FELLESKOSTNADER:

Ikke oppgitt.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
3.etasje	52				52	
Loft		5				5
SUM BYGNING	52	5			52	5
SUM BRA	57					

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: Entré, soverom, stue, kjøkken, bad.

BRA-e:

Loft: Bod ca 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 mangel 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:

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 Utnem

Byggmester og takstmann

30/05/2025



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:

Badet er renoveret i 2025 og har flislagte vegger, slett malt himling med downlights, servantskap med heldekkende servant, speil med lys, veggghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk over dusjsonen.

Merknader: Vurdering:

Overflater og innredning fremstår som nye. Døren til baderommet er plassert i våtsone, noe som vurderes som et avvik i henhold til NS 3600. Risikoen for direkte vannsprut reduseres noe av monterte dusjdører, men dørmaterialet er ikke fuktbestandig. Ventilasjonen skjer via ventil i yttervegg og er basert på naturlig oppdrift, med tilluft gjennom dørspalte. Løsningen vurderes som tilstrekkelig, men ikke optimal.

Tilstandsgrad (TG):

TG2 vurderes på bakgrunn av dørplassering i våtsone og fravær av mekanisk ventilasjon, i henhold til NS 3600:2018.

Teknisk levetid:

Overflater og installasjoner har en forventet levetid på 20–30 år ved normalt bruk og vedlikehold, jf. Byggforskserien 700.330.

TG 0 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
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:

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Det er nedsenk på ca. 5 mm i dusjsonen.

Merknader: Vurdering:

Det er registrert tilfredsstillende fall til sluk.

Forventet levetid ved normalt bruk er 20–30 år, jf. Byggforskserien 700.320.

TG 0 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025
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 fuktmåleverkøy. Se under.

Badet har sluk av plast. Det foreligger dokumentasjon på utført membranarbeid.

Merknader: Vurdering:

Badet er renoveret i 2025 med nytt sluk og ny membran. Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og gjenværende forventet levetid.

Det er ikke utført hullboring fra tilstøtende rom grunnet murkonstruksjon.

Forventet levetid for plastsluk og tettesjikt er 20–30 år ved korrekt utførelse, jf. Byggforskserien 700.330.

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2025

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

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

Kjøkkenet er nytt 2025 (IKEA), og innredet med underskap, høyskap, laminat benkeplate og fronter i mørk utførelse. Det er integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp med avtrekksvifte (kullfilter) og mikrobølgeovn. Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkeninnredningen. Kompositt oppvaskkum med ettgreps blandeatteri. Komfyrvakt er installert i himling, og lekkasjestopper er montert under vasken.

Merknader: Vurdering:

Kjøkkenet fremstår som nytt og ubenyttet på befaringsdagen.

Ventilasjonsløsningen er basert på kullfiltervifte uten avtrekk til friluft. Dette anses ikke å tilfredsstille dagens krav til ventilasjon i kjøkken, jf. NS 3600 og gjeldende tekniske forskrifter. Det er ikke registrert øvrige avvik ved kjøkkenet utover ventilasjonsløsningen.

Tilstandsgrad (TG):

TG2 settes på grunnlag av manglende ventilasjonsavtrekk til friluft. Kullfiltervifte anses som en utilstrekkelig løsning da den ikke i tilstrekkelig grad fjerner fukt og lukt fra rommet.

Teknisk levetid:

Kjøkkenet er nytt. Forventet levetid for kjøkkeninnredning er 20–25 år, for hvitevarer 10–15 år og for varmtvannsbereder 15–20 år ved normalt bruk og vedlikehold, jf. Byggforskserien 700.320 og 700.330.

3. Andre Rom**TG 1** 3.1 Andre rom

Rommene er overflateoppusset med nye gulv og malte vegger og himlinger. Det er benyttet listverk langs gulv, dører og i himling.

Merknader: Vurdering:

Det er registrert ujevnheter i overflater, herunder buler og synlige sparkelskjøter. Listverk og hjørneskjøter har flere steder utilfredsstillende utførelse med åpne skjøter og mangelfull innfesting. Den håndverksmessige kvaliteten fremstår som lav, og til tross for nylig utført overflatebehandling gir dette et ujevnt og visuelt slitt helhetsinntrykk.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduene er av eldre type i tre med isolerglass, datostemplet 1984.

Merknader: Vurdering:

Vinduene fremstår som funksjonelle. Det er ikke registrert punktering eller synlig kondens mellom glassene.

Overflater og karm har normal aldersslitasje.

Tilstandsgrad:

Vinduenes alder tilsier at de har passert normal levetid. På bakgrunn av alder alene og selv om funksjon er ivarettatt, settes tilstandsgrad TG2 iht. NS 3600:2018.

Med produksjonsår 1984 har vinduene passert anbefalt brukstid på 30–40 år, jf. Byggforskserien 700.320. Utsifting bør vurderes på sikt, selv om det ikke foreligger synlige skader.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**6. VVS**

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranten er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen består av rør-i-rør-system samt eldre kobberør. Stoppekrant er lokalisert under servant på bad og i inspeksjonsluke på soverom. Avløpsrør fra servant på bad og kjøkkenvask er av plast. Avløpet fra kjøkken er tilkoblet avløpspumpe.

Merknader: Vurdering:

Installasjonen fremstår som delvis oppgradert, og eldre kobberør med ukjent restlevetid. Pumpeløsning på kjøkken medfører noe forhøyet risiko for driftsproblemer.

Tilstandsgrad:

Basert på kombinasjon av nye og gamle rør, vurderes vann- og avløpsrør til TG2 iht. NS 3600:2018.

Rør-i-rør har forventet levetid på ca. 50 år, kobberør 30–50 år, og avløpsrør av plast ca. 50 år, jf. Byggforskserien 700.330. De eldre komponentene vurderes å være nær eller over halvparten av sin funksjonelle levetid.

Rørføringer og rørrnettets 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.

TG 0 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Varmtvannsberederen er ny i 2025 og er plassert i kjøkkeninnredningen.

Merknader: Vurdering:

Varmtvannsberederen er plassert i skap uten lekkasjesikring og uten understøtting. Dette er et avvik fra gjeldende krav til forskriftsmessig plassering og sikring, og medfører økt risiko ved eventuell lekkasje eller belastning på tilkoblinger.

Tilstandsgrad:

TG2 settes på bakgrunn av manglende lekkasjesikring og manglende understøtting, i henhold til NS 3600:2018.

Berederen er ny og ikke tatt i bruk på befaringstidspunktet. Forventet levetid for elektrisk varmtvannsbereder er 15–20 år ved normalt bruk og vedlikehold, jf. Byggforskserien 700.330.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ventil på badet og kullfiltervifte på kjøkkenet. Soverommet har avtrekksventil, men det er ikke observert ventiler for tilluft. Tilluft er basert på lufting via vinduer.

Merknader: Vurdering:

Naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekaniske eller balanserte anlegg. Fravær av tilluftsventiler medfører redusert luftgjennomstrømning, spesielt ved stengt vindu. Dette regnes som et avvik fra dagens krav til ventilasjon.

Tilstandsgrad:

På grunn av manglende tilluftsventiler og begrenset ventilasjonsløsning, settes tilstandsgrad TG2 iht. NS 3600:2018.

Ventilasjonen er basert på opprinnelig byggeteknisk løsning og har ingen fastsatt levetid, men anses som teknisk utdatert sammenlignet med dagens standard.

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 er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgangen og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Det er eldre kanalføringer på listverk i boligen, men med nyere stikkontakter og brytere.

Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført av SG ELEKTRIKER AS:

- full installasjon i kjøkken
- utskiftning av stikkontakter og brytere i hele leiligheten, ny kabling internt i soverom til venstre.
- oppgradering av sikringsskap. nye sikringer.

Elektrisk anlegg:

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

Branntekniske forhold:

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

Tilstandsvurdering:

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

Merknader: Sluket på badet har synlig jordingskabel, men denne er ikke korrekt festet.

Manglende festing av jordingskabel representerer et avvik fra krav til sikker utførelse og kan gi redusert beskyttelse ved feilstrom. Jordingsforbindelse i metalliske komponenter i våtrom skal være fast og pålitelig for å oppfylle krav til personsikkerhet og samsvar med NEK 400.

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 bygget.

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 byggeplan. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

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

TG2 vurderes på bakgrunn av dørplassering i våtsone og fravær av mekanisk ventilasjon, i henhold til NS 3600:2018.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 settes på grunnlag av manglende ventilasjonsavtrekk til friluft. Kullfiltervifte anses som en tilstrekkelig løsning da den ikke i tilstrekkelig grad fjerner fukt og lukt fra rommet.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduenes alder tilsier at de har passert normal levetid. På bakgrunn av alder alene og selv om funksjon er ivarettatt, settes tilstandsgrad TG2 iht. NS 3600:2018.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Basert på kombinasjon av nye og gamle rør, vurderes vann- og avløpsrør til TG2 iht. NS 3600:2018.

6.3 Ventilasjon

På grunn av manglende tilluftsventiler og begrenset ventilasjonsløsning, settes tilstandsgrad TG2 iht. NS 3600:2018.

Takstmannens vurdering ved TG3: