

Munkegata 2 A,
0656 Oslo



www.e3.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

Boligens tekniske tilstand:**Antall TG**

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 02/07/2025

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:233, Bnr: 276

Hjemmelshaver: Kjell Arne Carlsen

Seksjonsnummer: 23

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 1892

Tomt: 842 m²

Kommune: 301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Kjell Arne Carlsen

Befaringsdato: 30.6.2025

Fuktmåler benyttet: MMS3

Vann: Offentlig

Avløp: Offentlig

Adkomst: Offentlig

OM TOMTEN:

Bygården har en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt, men likevel rolig. Gamlebyen har en meget sentral plassering i byen, med kort vei til alle fasiliteter Oslo har å by på. En liten rusletur nedover gata kan du nyte en god espresso på Stockfleths. Ferske rundstykker får du på Vårt daglige brød. På varme sommerdager anbefales Botsparken, Klosterenga park og Middelalderparken for soling og grilling. Eller benytte dagen på Sørenga Sjøbad som ligger bare en 5- minutters sykkel tur unna.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte:

Bygården er oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner i murverk. Etasjeskiller består av trebjelkelag med stubbeloftskonstruksjon. Ytterveggene har pusset og malt overflate. Takkonstruksjonen er utført i treverk.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

ANNET:**Parkering**

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for balkonger datert 10.03.2014.

Ferdigattest for lager til bolig datert 18.01.2001.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

Romhøyder

Følgende romhøyder ble målt ved befaring:

Stue: 2,785 meter

Kjøkken: 2,713 meter

Bad: 2,564 meter

Entre: 2,484 meter

Oppvarming:

Elektrisk med varmekabler i gulv i bad og kjøkken, forøvrig panelovner. Peis med innsats i stue.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

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

Overflater (gulv, vegger og himling):

Gulv: Fliser på bad, entre og kjøkken. Eldre heltregulv i øvrige rom.

Vegger: Flislagte vegger på badet, panel i entre og soverom, samt teglsteinsvegger og malte slette flater i øvrige rom.

Himling: Slette, malte flater. Downlights er installert i entre og på bad. I stue og soverom er det montert dekorative rosetter i himlingen.

Kjøkkenet har panelhimling.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Bad:

Badet ble renovert i 2020

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
4.etasje	80			6	80	
Loft		8				8
SUM BYGNING	80	8		6	80	8
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: Leiligheten består av entre, kjøkken, stue, bad og to soverom.

BRA-e:

Eier opplyser at det medfølger to tilhørende boder på loft. ca 4 m2 pr bod.

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.

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:

Kjell Arne Carlsen (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

02/07/2025



Matias Utne

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.
 Det er påvist sprekker i fuger, se under.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet er renoveret i 2020 og er innredet med servantskap med heldekkende servant og etthånds blandebatteri, speilskap med belysning over servant, dusjnisje, vegghengt toalett og opplegg for oppvaskmaskin. Varmtvannsbereder er plassert på badet. Ventilasjonen skjer via mekanisk avtrekk. Veggene er flislagt og himlingen er malt, slett med innfelte downlights.

Merknader: Vurdering:

Det ble observert misfarging samt sprekker i fuger på de flislagte veggene. Himlingen fremstår uten synlige avvik. Ventilasjonen med mekanisk avtrekk vurderes som tilfredsstillende.

Tilstandsgrad:

I henhold til NS 3600:2018 vurderes veggoverflater med misfarging og sprekker i fuger som symptom på avvik, som gir grunnlag for tilstandsgrad 2 (TG2).

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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

Beskrivelse:

Gulvet på badet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Det ble gjennomført enkel overflatetest og lasermåling av fall.

Merknader: Vurdering:

Det ble registrert misfarging av fuger, noe som kan indikere fuktpåvirkning over tid. Lasermåling viste at fallet mot sluk er noe lavere enn kravet i dusjonen. Det foreligger ingen indikasjoner på fuktskader.

Tilstandsgrad:

I henhold til NS 3600:2018 vurderes gulvet til tilstandsgrad 2 (TG2) grunnet misfargede fuger.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse:

Badet har ett hovedsluk i gulvet og et hjelpesluk i dusjonen. Slukene er av plast, og hovedsluket er utstyrt med klemring i metall. Banemembran er benyttet under støpen.

Merknader: Vurdering:

Membranen ligger imidlertid skjult i konstruksjonen og kan ikke inspiseres direkte. Det er derfor ikke mulig å vurdere eventuell slitasje, skade eller svakheter i tettesjiktet utover det som fremkommer gjennom alder. Basert på eierens opplysninger og visuelle observasjoner vurderes løsningen som teknisk forsvarlig.

Tilstandsgrad:

I henhold til NS 3600:2018 gis sluk og membran tilstandsgrad 1 (TG1).

Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Sluk og membran ble etablert i forbindelse med renovering i 2020 og er fem år gamle. Byggforsk oppgir en forventet levetid for banemembran ca 20 år, avhengig av belastning og utførelse. Det vurderes å være god gjenstående levetid.

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken**Beskrivelse:**

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette hvite fronter. Benkeplaten er flislagt og har nedfelt dobbel oppvaskkum med ettgreps blandeblender. Det er installert ventilator over koketopp, fliser over benk, og det er plass til frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Merknader: Vurdering:

Innredningen fremstår som eldre, med synlig bruksslitasje. Det er registrert en eldre fuktskade i beredskapsområdet under vasken. Fuktskaden indikerer tidligere lekkasje.

Tilstandsgrad:

I henhold til NS 3600:2018 vurderes kjøkkeninnredningen til tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av alder og slitasje på innredningen.

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

Leiligheten har nymalte flater, eldre tregulv samt flislagte gulv i entré og kjøkken. Kjøkkengulvet er utstyrt med elektrisk gulvvarme. I stuen er det montert peisovn. Vegger og himlinger har slette, malte overflater, og de innvendige dørene er av eldre type med normal slitasje.

Merknader: Vurdering:

Det er registrert sprekker og løse fuger i gulvflisene i entré og på kjøkken, noe som kan skyldes underliggende bevegelser eller aldersrelatert nedbrytning av fugematerialet. Øvrige rom er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Overflatene vurderes å ha normal bruksslitasje, sett i lys av alder.

Tilstandsgrad:

I henhold til NS 3600:2018 gis gulvfliser med sprekker og løse fuger tilstandsgrad 2 (TG2).

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse:

Leiligheten har vinduer med isolerglass produsert i 1979. Balkongdør er av nyere dato og fremstår med moderne utførelse. Inngangsdøren er av eldre type.

Merknader: Vurdering:

Vinduer fra 1979 er å anse som teknisk og funksjonelt utdaterte etter dagens standard. Eldre isolerglass har redusert isolasjonsevne og medfører normalt høyere varmetap enn nyere vinduer. Det er ikke registrert knuste ruter eller vesentlige deformasjoner, men alderen tilsier redusert energieffektivitet. Balkongdøren vurderes å være i god teknisk stand.

Tilstandsgrad:

I henhold til NS 3600:2018 vurderes vinduene til tilstandsgrad 2 (TG2) grunnet høy alder og redusert varmeisolasjon. Balkongdør vurderes til TG1. Inngangsdør vurderes til TG2 på grunn av alder og slitasje. Samlet vurderes bygningsdelene til tilstandsgrad 2.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende**Beskrivelse:**

Balkongen har utgang fra soverommet målt til ca 5,7 m2 og er utstyrt med spilerekkeverk målt til 119 cm i høyde. Dekket er belagt med fliser.

Vurdering:

Rekkverkets høyde tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet ved balkonger over bakkenivå.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranten er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er installert nyere rør-i-rør-system i forbindelse med baderomsrenoveringen. Fordelerskap og hovedstoppekrant er plassert på badet. Stoppekranten stenger vannforsyning til badet og varmtvann til kjøkken. Kjøkkenet har egen stoppekrant under vask for kaldtvann. Under kjøkkenvask er det synlig eldre kobberør. Det ble registrert normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning ved visuell inspeksjon. Kun synlige rørføringer ble kontrollert.

Merknader: Vurdering:

De nye rør-i-rør-installasjonene på badet fremstår fagmessig utført og er vurdert til å være i god teknisk stand.

Tilstedeværelse av fordelerskap gir god tilgang for fremtidig vedlikehold og lekkasjesikring. Eldre kobberør under kjøkkenvask representerer økt risiko for korrosjon og lekkasjer på sikt. Det er ikke registrert lekkasjer eller trykkslag ved befaring. Undersøkelsen er begrenset til synlige og lett tilgjengelige deler.

Tilstandsgrad:

I henhold til NS 3600:2018 vurderes vann- og avløpsrør samlet til tilstandsgrad 2 (TG2), på bakgrunn av blandingen av nyere og eldre installasjoner, samt potensiell risiko knyttet til de eldre kobberørene.

Rør-i-rør-systemet på badet ble etablert i 2020 og har en forventet levetid på ca. 50 år. Eldre kobberør har ifølge Byggforsk en forventet levetid på 30–50 år, men denne reduseres ved eksponering for fukt og manglende vedlikehold. Det vurderes å være god gjenværende levetid på badet, mens rørene under kjøkkenvask bør følges opp.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse:

Varmtvannsberederen er plassert på badet og har antatt produksjonsår 2020.

Vurdering:

Berederen er plassert i rom med sluk. Det er ikke registrert lekkasje, unormal støy eller andre avvik ved visuell kontroll. Tilgjengelighet for inspeksjon og vedlikehold vurderes som tilfredsstillende.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Leiligheten ventileres hovedsakelig gjennom naturlig lufting via vinduer. Badet er tilkoblet mekanisk avtrekk, og tilluft skjer via luftespalte under dørraket. På kjøkkenet er det installert ventilator uten kullfilter, som fører luften tilbake i rommet (resirkulering).

Merknader: Vurdering:

Ventilasjonen i boligen vurderes som begrenset. Fravær av faste tilluftsventiler gjør boligen avhengig av åpne vinduer for luftutskiftning, noe som gir redusert og uforutsigbar ventilasjon, særlig vinterstid. Mekanisk avtrekk på badet fungerer etter hensikten. På kjøkkenet er det kun en resirkulerende ventilator uten kullfilter, noe som gir mangelfull fett- og luktfjerning.

Tilstandsgrad:

I henhold til NS 3600:2018 gis ventilasjonen tilstandsgrad 2 (TG2), grunnet utilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, samt at kjøkkenventilatoren ikke fjerner forurenset luft fra rommet på en tilfredsstillende måte.

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 har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. 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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Beskrivelse:

Sikringsskapet er plassert i entréen og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger en oversiktlig og oppdatert kursfortegnelse.

Vurdering:

Sikringsskapet fremstår ryddig og teknisk oppdatert med automatsikringer. Kursfortegnelsen er lesbar og korrekt plassert. Det er ikke avdekket tegn til varmgang, misfarging eller annen skade ved visuell inspeksjon.

Tilstandsgrad:

Det elektriske anlegget er ikke gitt tilstandsgrad, da dette krever vurdering av en autorisert fagperson.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Basert på synlige komponenter og opplyst oppgradering vurderes det elektriske anlegget som funksjonelt og hensiktsmessig fordelt. Gjenværende levetid avhenger av løpende vedlikehold og forskriftsmessig bruk.

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 sløkkeutstyr, 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). Det anbefales at brannvarsler- og sløkkeutstyr kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig for å sikre at det oppfyller gjeldende krav.

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.

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.

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

Veggoverflater med misfarging og sprekker i fuger som symptom på avvik, som gir grunnlag for tilstandsgrad 2 (TG2).

1.1.2 Bad Overflate gulv

I henhold til NS 3600:2018 vurderes gulvet til tilstandsgrad 2 (TG2) grunnet misfargede fuger.

2.1 Kjøkken Kjøkken

I henhold til NS 3600:2018 vurderes kjøkkeninnredningen til tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av alder og slitasje på innredningen.

3.1 Andre rom

I henhold til NS 3600:2018 gis gulvfliser med sprekker og løse fuger tilstandsgrad 2 (TG2).

4.1 Vinduer og ytterdører

I henhold til NS 3600:2018 vurderes vinduene til tilstandsgrad 2 (TG2) grunnet høy alder og redusert varmeisolasjon. Balkongdør vurderes til TG1. Inngangsdør vurderes til TG2 på grunn av alder og slitasje. Samlet vurderes bygningsdelene til tilstandsgrad 2.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

I henhold til NS 3600:2018 vurderes vann- og avløpsrør samlet til tilstandsgrad 2 (TG2), på bakgrunn av blandingen av nyere og eldre installasjoner, samt potensiell risiko knyttet til de eldre kobberrørene.

6.3 Ventilasjon

I henhold til NS 3600:2018 gis ventilasjonen tilstandsgrad 2 (TG2), grunnet utilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, samt at kjøkkenventilatoren ikke fjerner forurenset luft fra rommet på en tilfredsstillende måte.

Takstmannens vurdering ved TG3: