

Brekkelia 3 B,
0882 Oslo



www.e3.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	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: 21/07/2025

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:59, Bnr: 10
Hjemmelshaver: Anders Kvamme
Seksjonsnummer:
Festenummer:
Andelsnummer:
Byggeår: 1962
Tomt: 15570 m²
Kommune: 301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Anders Kvamme
Befaringsdato: 30.6.2025
Fuktmåler benyttet: MMS3
Vann: Offentlig
Avløp: Offentlig
Adkomst: Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten
Fellesarealene er opparbeidet med plen, beplantning, busker og trær. Det er asfaltert adkomst til bygningen.

OM BYGGEMETODEN:

Bebyggelse
Ettrøms andelsleilighet beliggende i 1. etasje i boligblokk. Leiligheten har tilhørende ekstern bod i kjeller.
Bygningen er oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner i betong. Ytterveggene består av betongkonstruksjon, utvendig kledd med fasadeplater. Yttertaket er et flatt oppforet betongdekke, teknet med papp/folie.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**Konklusjon:**

Boligen fremstår i normalt god stand og generelt godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Samtidig har flere bygningsdeler høy alder og viser tegn til slitasje og tekniske svakheter, særlig våtrommet, som vurderes å ha behov for oppgradering på mellomlang sikt. I tillegg er det påvist mangler ved ventilasjon, eldre varmtvannsbereder og slitasje i enkelte gulvflater. Flere bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad 2 (TG2), og boligen har samlet sett et moderat vedlikeholdsbehov. Kjøper bør være oppmerksom på nødvendige tiltak og eventuelle oppgraderingskostnader over tid. For detaljer vises det til vurderingene for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**Parkering**

Brekkelia Borettslag AL har parkeringsplasser ved innkjøringen fra Maridalsveien. Parkering på borettslagets område er kun tillatt på oppmerkede plasser, og kun for andelseiere med gyldig parkeringskort. Kortet koster kr 500 per år, og plassene fordeles etter «førstemann til mølla»-prinsippet.

Romhøyder

Målt takhøyde i stue/kjøkken/entre er ca. 2,39 meter.

Målt takhøyde på bad er ca. 2,30 meter.

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektriske varmekabler i alle gulv.

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 27.03.1963 som omhandler nybygg, boligblokk.

Det foreligger ferdigattest datert 15.09.1989 som omhandler ny fasadekledning.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

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

Overflater (gulv, vegger og himling):

Gulv: Fliser i entre og på bad. Øvrige rom har parkett. Det er lagt elektrisk gulvvarme i alle rom.

Vegger: Flislagte vegger på bad. Malte, slette flater i øvrige rom.

Himling: Slette, malte himlinger med innfelte downlights.

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 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
1.etasje	40				40	
Kjeller		2,5				2
SUM BYGNING	40	2,5			40	2
SUM BRA	42,5					

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:

1.etasje:
Leiligheten består av entre, stue/kjøkken i åpen løsning, bad og sovealkove.

BRA-e:

Kjeller:
Bod på ca 2,5 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 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:**

Anders Kvamme (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

21/07/2025



Matias Utne

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Innredning og overflater på bad

Badet er innredet med servantskap med skuffer og benkeplate i laminat. Servanten er toppmontert, og det er montert et etthånds blandebatteri. Over servanten er det speil med integrert belysning. Toalettet er vegghengt, og dusjsonen er etablert som dusjhjørne.

Veggene er flislagte. Det er registrert misfarging av fuger i dusjsonen. Dør er plassert innenfor våtsonen og det er ikke tilfredsstillende tilluft under dørbladet, noe som reduserer ventilasjonseffekten i rommet.

Merknader: Tilstandsgrad

Basert på NS 3600:2018 vurderes tilstandsgrad 2 (TG2), grunnet dør i våtsone og manglende spalte for tilluft under dør.

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.

Gulv

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme. Dusjsonen er nedsenket med cirka 8 mm med fall mot mot sluk. Det er registrert misfarging av fuger i dusjsonen, en flis med sprekk og løse silikonfuger i overgang mellom gulv og vegg.

Merknader: Vurdering

Misfargede fuger. Den sprukne flisen og løs silikonfuger i overgang gulv-vegg representerer punktvis avvik.

Tilstandsgrad

Gulvet vurderes til tilstandsgrad 2 (TG2) i henhold til NS 3600:2018. Dette er begrunnet i sprekk i flis, misfargede fuger og øs silikonfuger i våtsone.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Membran og sluk

Badet har to sluk: et hovedsluk av plast med klemring, samt et hjelpesluk i dusjsonen utformet som rennesluk i metall. Membranens utførelse og tilstand er ikke mulig å kontrollere da den ligger skjult i konstruksjonen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, og alder på tettesjikt er basert på opplysninger fra eier som opplyser at badet ble pusset opp i 2006. Fuktsøk i vegg bak dusjsonen er gjennomført, og det ble ikke registrert forhøyede verdier.

Merknader: Vurdering

Det er ikke observert fuktskader, og slukløsningen fremstår funksjonell med tilfredsstillende klemring i hovedsluk. Likevel utgjør manglende dokumentasjon og skjult utførelse en usikkerhetsfaktor. Ettersom membranen er over 15 år gammel, nærmer den seg forventet teknisk levetid.

Tilstandsgrad

I henhold til NS 3600:2018 vurderes membran og sluk til tilstandsgrad 2 (TG2). Dette er basert på alder, manglende dokumentasjon og skjult utførelse av membranen.

Vurdering av alder og levetid

Byggforsk oppgir forventet levetid for membraner i våtrom til om lag 20–30 år, avhengig av utførelse og belastning. Med en alder på rundt 18 år og uten kjent dokumentasjon, vurderes tettesjiktet å være i slutten av sin forventede levetid. Det anbefales derfor jevnlig kontroll og planlegging av fremtidig oppgradering for å forhindre fukt- og vannskader.

2. Kjøkken

TG 1 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.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkenet er innredet med underskap med glatte grå fronter og overskap med trefinérimitert overflate. Benkeplaten er i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og etthånds blandebatteri. Over koketoppen er det montert veggmontert ventilator med kullfilter. Vegg bak koketopp er beskyttet med glassplate. Hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredningen er av typen Kvikk og ble montert i 2006.

Merknader: Vurdering

Innredningen fremstår som helhetlig, funksjonell og uten skader utover normal bruksslitasje. Det ble under befaringen utført fuktsøk på utsatte områder, uten indikasjon på forhøyede verdier.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflater og innvendige bygningsdeler (Andre rom)

Gulvflatene i øvrige rom består hovedsakelig av parkett. I entré er det flislagte overflater. Vegger og himlinger er overflatebehandlet med malte flater.

Merknader: Vurdering

De innvendige overflatene fremstår generelt som vedlikeholdte, men det er registrert slitasje på parkett med sår, hakk og riper. Det er også observert svikt og knirk i deler av parketten, samt oppbuling enkelte steder. I overgang mellom entré og stue er det registrert avskalling på fliser. Vegger og himlinger fremstår uten vesentlige avvik.

Tilstandsgrad

Gulv vurderes til tilstandsgrad 2 (TG2) etter NS 3600:2018, grunnet skader i parkett, knirk og svikt, samt avskalling på fliser.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer og dører

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2008. Det er integrert luftventiler i vinduer for å ivareta behovet for naturlig ventilasjon. Inngangsdøren er klassifisert i brannmotstandsklasse B-30 og tilfredsstillende krav til lydreduksjon på minimum 40 dB.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt, og enkelte vinduer og dører er funksjonstestet. Det er i tillegg gjort en vurdering av komponentenes alder sett i forhold til forventet levetid.

Vurdering

Vinduer og dører fremstår i god teknisk stand uten synlige skader, funksjonssvikt eller deformasjoner. Brann- og lydklassifisert entrédør er intakt og vurderes som tilfredsstillende i henhold til gjeldende krav. Det må likevel påregnes periodiske behov for justeringer og vedlikehold, særlig knyttet til beslag og hengsler.

Tilstandsgrad

Basert på visuell tilstand, funksjon og alder vurderes vinduer og dører samlet til tilstandsgrad 1 (TG1) etter NS 3600:2018.

Merknader:

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

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vann- og avløpsinstallasjoner

Installasjonene består av vannledninger i rør-i-rør system med fordelerskap plassert under oppvaskkum på kjøkken. Fordelerskapet er utstyrt med dreneringsrør med utløp til sluk på badet. Avløpsrør er i plast. Vegghengt toalett er tilkoblet innebygget sisterner. Det er registrert hovedstoppekran i luke på badet, plassert i plassbygget skap over sisternen. Stoppekraner i sisternen bak toalettet lot seg ikke stenge.

Merknader: Vurdering

Installasjonene fremstår med normal slitasje og uten synlige lekkasjer. Rør-i-rør systemet er hensiktsmessig utført med tilhørende drenering. Manglende funksjon på stoppekran representerer en risiko ved eventuell fremtidig lekkasje eller behov for avstengning.

Tilstandsgrad

Basert på alder, funksjon og observasjoner vurderes vann- og avløpsinstallasjoner samlet til tilstandsgrad 2 (TG2) etter NS 3600:2018, grunnet defekt eller ufunksjonell hovedstoppekran.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1999

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er plassert i benkeskap i hjørnet av kjøkkenet. Berederen er lekkasjesikret. Det er ikke kontrollert om berederen er tilstrekkelig understøttet i skapet, noe som kan utgjøre en belastningsrisiko over tid. Berederens produksjonsår er 1999.

Merknader: Vurdering

Bederen er av eldre dato og har overskredet sin forventede tekniske levetid. Manglende dokumentasjon på understøttelse representerer en usikkerhetsfaktor.

Tilstandsgrad

Varmtvannsbereder vurderes til tilstandsgrad 2 (TG2) etter NS 3600:2018, basert på alder.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på 15–20 år. Med produksjonsår 1999 har enheten overskredet sin levetid med god margin. Det anbefales utskifting for å redusere risiko for vannskader eller driftsavbrudd.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjon

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon, der frisklufttilførsel skjer via spalteventiler montert i vinduene. I badet er det etablert oppdriftsventilasjon gjennom ventil i vegg, men det er ikke etablert luftespalte under baderomsdør, noe som reduserer effektiviteten for luftgjennomstrømning til våtrommet. Kjøkkenet har en kullfilterventilator uten kanal for avkast til friluft, noe som betyr at matos og fukt fra matlaging resirkuleres innendørs.

Merknader: Ved vurdering av ventilasjonsløsningen etter NS 3600, legges det vekt på om det er tilfredsstillende avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft til alle rom, særlig våtrom. Manglende luftespalte i baderomsdøren er et tydelig avvik, og bruk av resirkulerende ventilator på kjøkkenet oppfyller ikke kravene til effektiv avtrekksventilasjon. Dette reduserer systemets evne til å sikre tilstrekkelig luftutskiftning og fjerning av fukt og forurensninger.

Tilstandsgrad: TG2, da ventilasjonsløsningen samlet sett ikke oppfyller dagens krav til luftgjennomstrømning i våtrom og kjøkken, jf. NS 3600.

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, branntillop 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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse. Anlegget fremstår som funksjonelt basert på visuell kontroll og informasjon innhentet ved befarng.

Vurdering

Det elektriske anlegget ble vurdert ved visuell inspeksjon. Det er ikke gjennomført kontroll av skjulte ledningsføringer eller koblingspunkter. Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved anlegget, og det er ikke observert uregelmessigheter ved befarng.

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:

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**

Basert på NS 3600:2018 vurderes til tilstandsgrad 2 (TG2), grunnet dør i våtsone og manglende spalte for tilluft under dør.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Gulvet vurderes til tilstandsgrad 2 (TG2) i henhold til NS 3600:2018. Dette er begrunnet i sprekk i flis, misfargede fuger og øs silikonfuger i våtsone.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

I henhold til NS 3600:2018 vurderes membran og sluk til tilstandsgrad 2 (TG2). Dette er basert på alder, manglende dokumentasjon og skjult utførelse av membranen.

3.1 Andre rom

Gulv vurderes til tilstandsgrad 2 (TG2) etter NS 3600:2018, grunnet skader i parkett, knirk og svikt, samt avskalling på fliser.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Basert på alder, funksjon og observasjoner vurderes vann- og avløpsinstallasjoner samlet til tilstandsgrad 2 (TG2) etter NS 3600:2018, grunnet defekt eller ufunksjonell hovedstoppekran.

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder vurderes til tilstandsgrad 2 (TG2) etter NS 3600:2018, basert på alder.

6.3 Ventilasjon

Tilstandsgrad: TG2, da ventilasjonsløsningen samlet sett ikke oppfyller dagens krav til luftgjennomstrømning i våtrom og kjøkken, jf. NS 3600.

Takstmannens vurdering ved TG3: