

Selveierleilighet
Sandakerveien 22G
0473 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kjetil Granberg

Dato: 11/10/2025

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
kjetil@bolavi.no

Bolavi



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:225, Bnr: 241
Hjemmelshaver:	Shila Mohommadi og Jørgen Håvik Ringstad
Seksjonsnummer:	208
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2012
Tomt:	Felles tomt 7.698 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Shila Mohommadi og Jørgen Håvik Ringstad
Befaringsdato:	03.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten og bakgården er pent opparbeidet og beplantet med grønne plener, planter, sittegrupper og felles gangvei samt flere lekeapparater for barn.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk bygget i 2012 med fasader av tegl og trekledning. Utkragede balkonger i betong mer stål/glassrekkverk. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Innvendig er bolig kledd med malte plater og malt betong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og holder generelt god standard. Badet er oppført som baderomskabin fra byggeåret og fungerer som forventet, med kun normale bruksslitasje. Kjøkkenet er funksjonelt, men har enkelte fuktskader og slitasje på innredning og benkeplate. Det er registrert noe korrosjon i rørskap, og deler av VVS-anlegget kan på sikt kreve oppfølging. Ventilasjon og elektrisk anlegg vurderes som tilfredsstillende, og det foreligger dokumentasjon og samsvarserklæringer.

Samlet sett fremstår boligen som godt vedlikeholdt med enkelte normale aldringsrelaterte forhold, uten tegn til alvorlige avvik.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Radiatorer koblet mot fjernvarme
- Elektriske varmekabler på bad

BOD OG PARKERING:

- Bod i kjeller på 5,4 kvm
- Selger har opsjon på 2 gasasjeplasser som kan selges til kjøper etter egen avtale. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Oslo kommunes digitale arkiver
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

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

Vegger: Slettmalte veggflater. Flislagte vegger på bad
Tak: Slettmalte takflater. Prefabrikerte bad med metallplater i himling
Gulv: Parkett. Flislagt gulv på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:
-Ny servant og servantskap 2025

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader på 4.921 kr pr 01.10.2025

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
6.Etasje	89			16	88	1
Bod kjeller		5				5
SUM BYGNING	89	5		16	88	6
SUM BRA	94					

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:

Stue/kjøkken, bad, 3 soverom, gang, bod og entre

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyden i 6.etasje er fra ca 2.40 meter til ca 2.50 meter

-Bad har lavere takhøyde enn øvrig rom

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Shila Mohommadi og Jørgen Håvik Ringstad

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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:

Kjetil Granberg

Takstmann BMTF & Byggmester

11/10/2025

Kjetil Granberg

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 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.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2012 og bad er bygget som baderomskabin (modul bygget på fabrikk) Ny servant og servantskap fra 2025

Fliser på vegger og metallplater i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, samt høyskap. Vegghengt toalett, dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
- Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusjhjørne

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles ok ledefall fall på gulv utenfor nedslagsfelt, fall rundt sluk har fall på over 1:50
- Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 2,7 cm, som er tilfredsstillende.
- Funksjonstestet fallet med vann i dusjsonen. Vann ledes mot sluk

Merknader:

- Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2012
- 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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjikt av membran og mansjetter

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon fra bod for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill som ligger i påforet vegg mot baderomskabin.
- Plastsluk med vannlås, mansjett er delvis synlig under klemring, men kan ikke påvises å være klemmt under hele ringen. Det ser likevel ut til at den er klemmt tilstrekkelig.
- Det er i tidligere salg for boligblokken fremlagt dokumentasjon for baderomskabiner, men denne gjelder generelt for prosjektet og ikke hvert enkelt bad.

Merknader:

-Over halyparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2012

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

Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner. Se under.

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.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2012 og type er Ballingsløv.

Fliser på vegger bak vask, slettmalt tak og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med rør opp i takkasse. Trolig koblet mot felles ventilasjonssystem.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det er installert komfyrvakt
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark på befaringsdagen
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med delvis høy slitasje etter bruk
- Det er utført fuktsøk på erfaringsbaserte områder uten funn av unormale verdier

Merknader:

- Oppsvullen benkeplate og underskap som følge av varm damp fra oppvaskmaskin
- Oppsvullen dekkplate mot gulv på side av kjøleskap. Måler ingen unormale verdier med fuktmåler. Oppsvelling kan skyldes vannsøl eller tidligere lekkasje fra kjøleskap
- Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring. Dette var ikke et krav ved oppføring da bygg er byggesøkt før Tek 10 trådte i kraft, men anbefales alltid

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

GULV:

-Parkettgulv. Fliser på bad

VEGG/HIMLING:

-Slettmalte vegger og himling

ANNET:

-Overflater er hele og pene. Det må forventes merker og sår etter bruk og oppheng.

-Det måles etter planavvik med krysslaser i på tilgjengelige plasser. Det er ikke registrert skjevheter utover tillatt avvik.

Merknader:

-Alder og slitasje. Gulv fra 2012. Det må forventes noe slitasje grunnet alder

4. Vinduer og ytterdører**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, underhengslet/sidehengslet. Det registreres datostempling fra 2012. Isolert ytterdør fra 2012. Brannklasifisert B-30

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.

Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

-Låsekasse på balkongdør går tregt og trenger smøring

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har 2 utkragede balkonger med takoverbygg. Oppført i betongkonstruksjon med støpt såle anlagt mot etasjeskille til bolig. Treheller på gulv med glassrekkverk i metallramme format. Balkong med dør fra soverom er på 7,8 kvm. Balkong med dør fra stue er på 7.8 kvm

-Det kan ikke utføres nøyaktig måling på fallforholdet på gulv grunnet treheller, men måling på treheller antyder godt fall ut fra vegg

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert i himling på bad, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran er plassert bak luke i vegg fra soverom, inn mot bad. Videre er det rørskap i himling på bad hvor det også er plassert stoppekranner.
- Rørskap med drenering mot rom med sluk
- Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring på kjøkken. Dette var ikke et krav ved oppføring da bygg er byggesøkt før Tek 10 trådte i kraft, men anbefales alltid
- Avløpslufting er ikke kjent

Merknader:

- Det må forventes at deler av anlegg må oppgraderes i forbindelse med oppussing av bad i tiden fremover
- Dels korrosjonsdannelser på rørstamme i rørskap i himling bad. Større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Ingen egen bereder i leilighet

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2012
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømming i boligen.

- Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
- Aggregat er felles for bygg og dermed ikke vurdert

Merknader:

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 30.07.2013

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2012

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Anlegget er lagt opp som skjult anlegg og det er totalt 11 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for:

-Nyinstallering av anlegg, datert 29.05.2013

-Innstallasjon av baderomskabin, datert 25.06.2013

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 30.07.2013

-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

-Det er ikke kjennskap til om det har vært utført arbeider på det elektriske anlegget siden oppføring av bolig

-Siden det er mer enn 5 år siden el-kontroll av anlegget, anbefales det å gjennomføres en utvidet el-kontroll

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er ikke avdekket noen ulovligheter på leilighet

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest på oppføring av boligblokk, datert 15.09.2017

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:**2.1 kjøkken kjøkken**

-Oppsvullen benkeplate og underskap som følge av varm damp fra oppvaskmaskin

-Oppsvullen dekkplate mot gulv på side av kjøleskap. Måler ingen unormale verdier med fuktmåler. Oppsvelling kan skyldes vannsøl eller tidligere lekkasje fra kjøleskap

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Det må forventes at deler av anlegg må oppgraderes i forbindelse med oppussing av bad i tiden fremover

-Dels korrosjonsdannelser på rørstamme i rørskap i himling bad. Større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer

Takstmannens vurdering ved TG3: