

Christies gate 30 B,  
0557 OSLO



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Matias Utne**

Dato: 16/01/2025

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:225, Bnr: 49
Hjemmelshaver:	Ingrid Katrina Bakke
Seksjonsnummer:	12
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1899
Tomt:	672 m <sup>2</sup>
Kommune:	301 Oslo

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Trym Stien Dæhlin
Befaringsdato:	15.1.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

## OM TOMTEN:

Pent opparbeidet bakgård med gressplen, sittegrupper, beplantning og stensatte gangarealer. Ytre gårdsrom med belegningsstein, sykkelstativer og skur.

## OM BYGGEMETODEN:

## Byggemåte

Bygård fundamentert med mur- og natursteinskonstruksjoner til antatte lastfordelende masser samt støpt kjellergulv. Etasjeskiller av trebjelkelag med stubbloftsleire. Yttervegger i murkonstruksjoner samt utvendig forblendet med malt murpuss. Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form. Antatt tekket med stein/plater (Ikke besiktiget). Skjevheter/ujevnheter i konstruksjonen må påregnes og ses på som normalt da det er en eldre bygning.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår i normalt god stand, det er registrert enkelte avvik som kan påvirke funksjonalitet og levetid for visse bygningsdeler. Badet viser tegn til slitasje, inkludert sprukne fliser og misfargede fuger, og membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid. På kjøkkenet er det registrert slitasje på benkeplaten og bom under enkelte fliser, samt begrenset ventilasjonseffektivitet på grunn av kullfiltervifte.

VVS-anlegget fungerer tilfredsstillende, men alderen på enkelte rør og varmtvannsberederen fra 1997 indikerer behov for fremtidig oppgradering. Elektrisk anlegg er i funksjonell stand, men en grundig kontroll av en autorisert elektriker anbefales for å sikre samsvar med gjeldende forskrifter.

Samlet sett fremstår boligen med normalt god stand, med behov for enkelte tiltak og regelmessig oppfølging for å sikre langvarig holdbarhet og funksjonalitet.

---

**ANNET:****Oppvarming**

Elektrisk oppvarming via panelovner og gulvvarme på bad. For øvrig vedfyring, vedovn på stue og kjøkken.

**Parkering / Garasje**

Området er en del av Oslo kommunes beboerparkeringsordning, sone D . Dvs. at man med beboerkort kan parkere gratis døgnet rundt - hele uken - også utover det som er maksimal parkeringstid mot et årlig gebyr i bydel Grunerløkka .

Forsikring: Gjensidige polise/avtalenr. 57300221

**Romhøyder:**

Bad: 2,089 m

Stue: 2,832 m

Entre: 2,865 m

Kjøkken: 2,875 m

---

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsverdi.no

Egenerklæring fra boligeier.

---

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

**Gulv:**

Fliser i entre, kjøkken og bad. Eldre tregulv i stue og trestavs eikeparkett i øvrige rom.

**Vegger:**

Brystpanel på kjøkken, teglsteinsvegg i stue, malt strietapet og malte, slette flater ellers.

**Himling:**

Takess på bad, malte slette flater i øvrige rom. I stuen er det dekorativ rosett, og kjøkkenet har bjelker med spotter.

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

---

**FELLESKOSTNADER:**

---

**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 <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Loft		4				4
1.etasje	58	1			58	1
Kjeller		5				5
SUM BYGNING	58	10				
SUM BRA	68					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Entre, gang, stue, kjøkken, bad, soverom og kontor.

**BRA-e:**

Bod i gangen målt til ca 1m<sup>2</sup>  
 Bod i kjeller målt til ca 5 m<sup>2</sup>  
 Bod på loftet målt til ca 4 m<sup>2</sup>

**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 skjelheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

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.

Merk at tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om disse muligens kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer og entrédører). Boligen ble kontrollert på ettermiddagen og det var mørkt. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringsen.

---

**ANDRE MERKNADER:**

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Ingrid Bakke  
Matias Utne

---

## **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](http://www.BMTF.no)

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Matias Utne**

Byggmester og takstmann

---

16/01/2025

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 ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Overflater: Flislagte vegger og takess plater i himlingen.

Innredning: Servantskap med skuffer og heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Skap med speil over servant. Gulvstående toalett og dusjhjørne med glassdør.

**Merknader:**

Vegger:

Det er registrert en sprukket flis i dusjsonen, misfarging av fuger og svertesopp, samt sprekker i fugene.

Vurdering:

Sprukket flis, misfargede fuger og svertesopp i dusjsonen er tegn på slitasje og fuktproblematikk. Disse forholdene svekker både funksjonaliteten og det estetiske uttrykket til badet. Sprekker i fugene kan også redusere vanntettheten og øke risikoen for følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG2 settes på grunn av sprukket flis, misfargede fuger, svertesopp og sprekker i fugene.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

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 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.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av bygningsdelen

Gulv: Gulvet er belagt med fliser der det er registrert sprekker i fugene og misfarging. Dette indikerer mulig aldring, slitasje eller påvirkning av fukt. Høydeforskjellen mellom sluk og terskel er målt til ca. 30 mm, noe som gir god avrenning i henhold til krav for våtrom.

TG2 settes på grunn av sprekker i fuge og misfarging av fuger.

**Merknader:** TG2 settes på grunn av sprekker i fuge og misfarging av fuger.

**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk



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 fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluket er et eldre støpejernsluk med klemring av plast. Utførelse og type membran er ukjent, da membranen ligger skjult i konstruksjonen og ikke kan inspiseres uten destruktive inngrep. Hulltaking i tilstøtende vegg for våtsone er utført, og det ble ikke registrert fukt. Det antas at badet ble bygget i 2009 basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

**Merknader:** Sluk:

Støpejernsluk med plastklemring har god holdbarhet, men alderen kan medføre økt risiko for korrosjon og svekkelser.

Membran:

Membranen vurderes basert på antatt alder (fra 2009) og forventet levetid på ca. 20 år, ifølge Byggforskseriedatablad 700.320. Membranen har derfor en gjenværende levetid på ca. 4–5 år før den når sin forventede levetid.

Vurdering:

Sluket og membranen vurderes som funksjonelle per i dag, og det er ingen registrert fukt i våtsonen. Alder og forventet levetid indikerer imidlertid at membranen nærmer seg en kritisk fase, der risikoen for lekkasje kan øke.

TG2 settes basert på membranens alder og gjenværende levetid, samt slukets alder og materiale. Tiltak anbefales for å forebygge fremtidige problemer.

## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

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

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkkenet er utstyrt med over- og underskap med lav profil, heltre benkeplate og en porselensvask med to-greps blandebatteri. Avtrekksviften over steketoppen er utstyrt med kullfilter. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kjøøl/fryseskap. Det er også en peisovn på kjøkkenet. Veggen over benken er kledd med fliser, og gulvet har flislagt overflate.

**Merknader:** Tilstandsvurdering:

## Benkeplate og fuger:

Det er registrert slitasje på benkeplaten og løs silikonfuge i overgangen mellom benk og vegg. Dette kan føre til redusert tetthet og risiko for vanninntrenging. Det er registrert krakelering av materialet i vasken.

## Gulv:

Flisene på gulvet fremstår visuelt tilfredsstillende, men det er registrert bom (hullyd) under enkelte fliser. Dette kan indikere dårlig vedheft, noe som kan føre til sprekker eller løse fliser over tid.

## Ventilasjon:

Ventilatoer er utstyrt med kullfilter.

TG2 settes på grunn av registrert slitasje på benkeplaten, løs silikonfuge og bom under enkelte gulvfliser, samt ventilasjon med kullfiltervifte.

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

## Gulv:

Det er registrert knirk i gulvet i stuen.

## Vegger og himling:

Generell bruksslitasje er registrert på vegger og himling, uten vesentlige avvik.

**Merknader:** TG2 settes på grunn av registrert knirk i gulvet og generell bruksslitasje på vegger og himling, som er av estetisk karakter.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

## Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

## Vinduer:

Boligen har vinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 2011. Omramming og karmen er av tre.

## Ytterdør:

Ytterdøren er en B-30 klassifisert tredør, produsert i 1982.

**Merknader:** Tilstandsvurdering:

## Vinduer:

Vinduene ble visuelt inspisert og testet for funksjonalitet. De fremstår i god stand uten tegn til punkterte glass eller funksjonelle svekkelser. Lukkemekanismene fungerer tilfredsstillende.

## Ytterdør:

Ytterdøren viser normal bruksslitasje for alderen. Enkelte merker er observert, og det er noe slark i håndtaket. Dette kan indikere behov for justering eller utskifting av enkelte deler.

Vinduer: TG1 settes, da vinduene fremstår i god stand uten registrerte feil eller mangler.

Ytterdør: TG2 settes på grunn av normal bruksslitasje og slark i håndtaket, som krever mindre vedlikehold.

**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

Innvendige vann og avløpsrør er fra  
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vannforsyning:

Skjult anlegg med vannrør av kobber, forniklet kobber, og kombiflex. Stoppekranen er plassert i en luke i veggen på kontoret.

Avløpsrør:

Avløpsrørene er av plast og synlige på enkelte steder.

**Merknader:** Tilstandsvurdering:

Tilstanden til det skjulte røropplegget er ukjent, da det ikke er utført destruktive inngrep eller inspeksjon av skjulte deler.

Vurdering:

Vann- og avløpsanlegget vurderes som funksjonelt basert på visuell inspeksjon. Alder på enkelte rør kan påvirke tilstandsgraden, da dette øker sannsynligheten for slitasje eller skader over tid. Det er viktig å merke seg at skjulte installasjoner ikke er kontrollert og kan skjule potensielle feil.

Anbefalinger:

Utfør jevnlig kontroll av synlige rør for å oppdage tidlige tegn på lekkasjer eller skader.  
Overvåk funksjonaliteten til stoppekranen og varmtvannsberederen for å sikre driftssikkerhet.  
Skjulte anlegg:  
Ved tegn på lekkasje eller fuktproblemer, vurder å inspisere skjulte deler av rørsystemet.  
Planlegg oppgradering av eldre rør ved rehabilitering av våtrom eller større renoveringer.

TG2 settes på grunn av alder på enkelte rør og begrensninger i inspeksjonen av skjulte installasjoner. Tiltak anbefales for å sikre anleggets funksjonalitet og levetid.

**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1997  
Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Se under.  
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.  
Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Varmtvannsberederen (VVB) er plassert i himlingen over baderommet. Den har en kapasitet på ca. 120 liter og er produsert i 1997. Berederen er lekkasjesikret.

**Merknader:** Tilstandsvurdering:

## Varmtvannsbereder:

Berederen har passert forventet levetid, som normalt ligger på ca. 15–20 år, ifølge Byggforskseriedatablad 553.401. Selv om det ikke er tegn til aktiv lekkasje, øker risikoen for slitasje og feil med alderen.

## Fuktskjolder:

Fuktskjoldene på treverket rundt berederen kan indikere tidligere lekkasjer eller kondensproblemer. Manglende utslag på fuktsøk er positivt, men videre overvåkning anbefales for å sikre at situasjonen ikke utvikler seg.

TG2 settes på grunn av berederens alder og registrerte fuktskjolder, som samlet sett øker risikoen for fremtidige problemer.

**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

## Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen har naturlig ventilasjon som hovedprinsipp. Det er tilluftsventiler i vinduene, mekanisk avtrekk på badet, og en kullfiltervifte på kjøkkenet.

**Merknader:** Tilstandsvurdering:

## Naturlig ventilasjon:

Naturlig ventilasjon er avhengig av trykkforskjeller og luftbevegelse gjennom ventiler og spalter. Tilluftsventiler i vinduene bidrar til å sikre luftutveksling, men effektiviteten kan variere avhengig av værforhold og boligens tetthet.

## Mekanisk avtrekk:

Avtrekket på badet bidrar til å fjerne fuktighet og forbedre inneklimaet. Effektiviteten avhenger av jevnlig vedlikehold og rengjøring av avtrekksviften.

## Kjøkkenvifte:

Kullfilterviften på kjøkkenet resirkulerer luft og fanger opp matos og lukt, men har begrenset evne til å transportere luft ut av boligen. Regelmessig rengjøring og utskifting av kullfilteret er viktig for optimal funksjon.

TG2 settes, da det benyttes kullfiltervifte på kjøkkenet.

**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 elektriske anlegget ble installert i

Det elektriske anlegget ble totalrehabiliteret i

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp 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.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskapet er plassert i den felles trappegangen. Det er utstyrt med automatsikringer og skruhovedsikringer. Ledningsnettet i leiligheten består av åpen kabling.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert/autorisert elektroinstallatør eller kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier, eventuell fremvist dokumentasjon, samt en standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med en godkjent elkontroll).

**Branntekniske forhold:**

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal også ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må ha en kapasitet på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal denne være tilkoblet fast vannforsyning, og det anbefales å bruke kuleventil (type kran). Tilstandsgrad gis ikke for det elektriske anlegget.

---

## **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:

**Takstmannens vurdering ved TG2:**

## 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes på grunn av sprukket flis, misfargede fuger, svertesopp og sprekker i fugene.

## 1.1.2 Bad Overflate gulv

Hhh

## 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes basert på membranens alder og gjenværende levetid, samt slukets alder og materiale. Tiltak anbefales for å forebygge fremtidige problemer.

## 2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 settes på grunn av registrert slitasje på benkeplaten, løs silikonfuge og bom under enkelte gulvfliser, samt ventilasjon med kullfiltervifte.

## 3.1 Andre rom

TG2 settes på grunn av registrert knirk i gulvet og generell bruksslitasje på vegger og himling, som er av estetisk karakter.

## 4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes på grunnlag av alder og slitasje på ytterdøren.

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes på grunn av alder på enkelte rør og begrensninger i inspeksjonen av skjulte installasjoner. Tiltak anbefales for å sikre anleggets funksjonalitet og levetid.

## 6.2 Varmtvannsbereder

TG2 settes på grunn av berederens alder og registrerte fuktskjolder, som samlet sett øker risikoen for fremtidige problemer.

## 6.3 Ventilasjon

TG2 settes, da det benyttes kullfiltervifte på kjøkkenet.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**