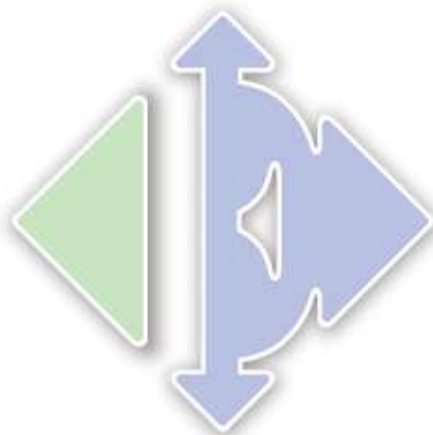


Borettslagsleilighet (i blokk)  
Langbølgen 16  
1150 Oslo



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Joacim André Karlsen**

Dato: 21/11/2024

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

915 40 354

joacim@dinboligbistand.no



*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 Byggforskerien 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:**

<b>TG 0</b>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	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.
<b>TG 3</b>	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 bygverket.
<b>TG iu</b>	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:159, Bnr: 138
Hjemmelshaver:	Thea Katarina Bråten
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	277
Byggeår:	1957
Tomt:	Felles eiet tomt 4 925 m <sup>2</sup>
Kommune:	0310 - Oslo

**BEFARINGEN:**

Oppdragsgiver:	Thea Katarina Bråten
Befaringsdato:	14.11.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

**OM TOMTEN:**

Felles opparbeidet tomt med gressarealer, busker og diverse beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Boligblokken er oppført i 1957 og antas fundamentert på en støpt plate over stedlige masser. Bygningen har bærende konstruksjoner, grunnmur, etasjeskillere og yttervegger i betong. Fasaden er utvendig utført i slemmet/malt tegl samt spekket tegl, noe som gir bygningen et solid og klassisk uttrykk.

Balkongene er senere tilkomne og består av betongkonstruksjoner med rekkverk i stål som er kledd i blekkplater og gulv belagt med teppe. Takkonstruksjonen er bygget med tresperrer, utformet som saltak og tekket med takstein.

Vinduer og balkongdører er utstyrt med 2-lags isolerglass, malte karmen og aluminiumsbeslag på utsiden. Vindustypen er toppsving med datostempling fra 2019. Ytterdøren, av ukjent alder, har en brannklassifisering på B30.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Pen gjennomgående 3-roms leilighet med god standard. Overflater, samt bad og kjøkken er pusset opp i 2024, og fremstår som nytt og moderne.

**ANNET:****OPPVARMING:**

- Felles sentralfyr med radiatorer
- Varmekabel på bad

**PARKERING:**

- Parkering etter borettslagets bestemmelser

**DOKUMENTKONTROLL:****KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

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):**

- Gulv: Laminatgulv i oppholdsrom, flislagt gulv på bad.
- Vegger: Slettmalte vegger av betong og gips i øvrige rom. Fliser på bad.
- Himling: Slettmalt himling av betong i øvrige rom. På bad er himlingen nedforet og utført i gips.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Leiligheten er totalrenovert i 2024.

Avhendingsloven sier:

§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester.

-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

**FELLESKOSTNADER:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.706,- pr. md.

**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 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 <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
4. etasje	64			8	64	
Bod i felles kjeller		4				4
Bod på felles loft		2				2
SUM BYGNING	64	6		8	64	6
SUM BRA	70					

**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:**

4.etasje:

-Entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom

**BRA-e:**

Loft:

-Bod

Kjeller:

-Bod

## MERKNADER OM AREAL:

### TAKHØYDER:

- Takhøyde i leiligheten er ca 2,51 meter
- Takhøyde på bad er ca 2,34 meter

### MÅLING:

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

### AREAL:

- Tomteareal er hentet fra PropCloud.no

---

## 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. Utvendig vedlikehold inngår også i felleskostnader. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er umøblert, og selger var ikke til stede under besiktelsen

---

## ANDRE MERKNADER:

---

## TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Thea Katarina Bråten

---

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Joacim André Karlsen**

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

21/11/2024



Joacim André Karlsen

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

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er helt nytt fra 2024

Flis på vegger og malte gipsplater i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassvegg.

Avtrekk med naturlig oppdrift og spalte under dør for luftutveksling.

- Overflater og utstyr fremstår som nytt
- 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

På befaringsdagen manglet ventilen i vegg, men dette skal ifølge selger være fikset

**Merknader:**

- Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluft til våtrommet. Dette kan løses med og øke spalten under dørblad og er viktig for optimal luftutveksling
- Det anbefales å montere mekanisk avtrekk på bade for optimal luftutveksling.

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- 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.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det måles lede fall på gulv utenfor nedsenk/dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk har fall 1:100. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 3,5, som er tilfredsstillende

**Merknader:****TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2024
- 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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.



Membran av type banemembran fra 2024.

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.

-Plast sluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett med tegn til smøremembran påvist under klemring

Det er ikke boret hull for fuktmåling da våtrom nylig er oppført. Forskrift sier: Hulltaking kan unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renovert og har våtromsertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting.

Fremlagt dokumentasjon i boligmappe, utført av Norhagen Mur.

#### **Merknader:**

### **2. Kjøkken**

#### **TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

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.

Det opplyses om at kjøkkenet er av type HTH og er nytt i 2024 .

Slettemalte vegger, slettmalt himling og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over- og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Opplegg og plass til vaskemaskin. Mekanisk ventilator over platetopp.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring

#### **Merknader:**

-Det mangler endetetting på varerør i kjøkkenskap, og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom

-Ventilator er ikke ferdigmontert, og derfor heller ikke funksjonstestet. Skal være i orden nå ifølge selger.

-Noe justeringsbehov av kjøkkenfronter.

### **3. Andre Rom**

#### **TG 1** 3.1 Andre rom

PLANHET/GULVER:

-Planavvik målt med laser på gulv i stue, og viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 12mm over lengre strekker der måling kunne utføres

-Gulver er av laminat og viser normal lite slitasje med hensyn til alder og bruk.

VEGGER:

-Vegger med normal lite slitasje som kommer av bruk og alder. Skruer/merker etter veggoppheng kan fremkomme

HIMLINGER:

-Himlinger med normal lite slitasje som kommer av bruk og alder. Skruer/merker etter takoppheng kan fremkomme

#### **Merknader:**

### **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 og malte trekarmer som er utvendig kledd med aluminium. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2019. Inngangsdøren er av ukjent alder, og har brannklasse B30 og lydklasse 35 dB.

Ved funksjonstesting a vinduer og dører ble det ikke avdekket vesentlige feil eller mangler.

-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:****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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Overbygd balkong på 7,7 kvm med tilkomst via balkongdør fra stua. Balkong er oppført i betongkonstruksjon. Rekkverk konstruert i metall med levegg og markise.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt i konstruksjonen. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

**Merknader:**

-Fallforhold tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40

-Rekkverkshøyde målt til 98. Ved oppføringstidspunktet var det krav til minimum 90 cm, dagens forskrift er 100 cm

**6. VVS****TG 1**

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert 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 plassert på kjøkken
- Fordelerskap plassert på bad bak servant har drenering mot rom med sluk
- Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
- Det er fremlagt dokumentasjon fra Rør og varme AS, i boligmappa.
- Det er drenering fra fordelerskap på vegg ved siden av innbygd toalett
- Ut i fra billedokumentasjon ser man at innbygningsstjerne er lekkasjesikret med membranduk i sistene

-Boligen har fått oppgradert større deler av VVS-anlegget i 2024. Det er lagt inn vannrør til kjøkken, hvor fordeling på kjøkken ligger åpent under kjøkkenbenk med automatisk lekkasjesikring. Under befaring ser man at det er til dels nye vann- og avløpsrør, men også noe eldre.

### Merknader:

#### TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

120 liter varmtvannsbereder fra 2024, plassert under benk på kjøkkenet. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og er lekkasjesikret ved overtryksventilen.

-Det er fremlagt dokumentasjon fra Rør og varme AS, i boligmappa

### Merknader:

-Om det skulle oppstå en lekkasje fra blandeventil, vil det ta noe tid før lekkasje blir avdekket. Vanskelig å konkludere med om det faktisk ligger sensor fra automatisk vannstopper i området under berederen.

-Det mangler endetetting på varerør og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingskap og videre ut på våtrom

#### TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten er naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk med kullfilter på kjøkken. På bad er det med naturlig oppdrift kanal.

### Merknader:

-Det anbefales å etablere bedre ventilasjon i stuen for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og forebygge fuktproblemer.

-Våtrommet har ikke tilstrekkelig tilluft, noe som kan løses ved å øke spalten under dørbladet. Dette er en viktig tiltak for å sikre optimal luftutveksling og redusere risikoen for fuktskader.

-Kjøkkenvifte tilkoblet kullfilter, gir ikke tilstrekkelig ventilasjon. Dette medfører at kokedamp ikke suges tilstrekkelig ut av rommet, noe som kan føre til opphopning av fuktighet i boligen. Det anbefales å oppgradere ventilasjonssystemet for å sikre en bedre avtrekkseffekt.

## 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 1956

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 fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappeoppgang. Anlegget er åpent og skjult, det er totalt 10 kurser inkludert hovedsikring.

Deler av det elektriske anlegget ble oppgradert i forbindelse med oppussing av leilighet.

Det er fremvist samsvarserklæring for følgende:

Renoverert det elektriske i leiligheten. Nye kabler/ledninger og punkter ble tilrettelagt for oss, vi kompletterte og tilkoblet alt. Samt. tok sluttkontroll. Varmekabler på bad ble lagt og tilkoblet av oss. Kunden står for all materiell. utført av Oslo Viken Elektro AS

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:

Det er sendt forespørsel til det lokalt el-tilsyn angående sist utført el-tilsyn, ikke mottatt tilbakemelding pr nå. Rapport kan oppdateres når dette foreligger.

---

**Merknader:**

-Flere kabler er noe løse og er ikke fagmessig klamret

-Det er ikke svart ut tilsendt spørreskjema fra takstmann, det kan være feil eller mangler ved anlegget som ikke er opplyst om

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.  
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

**Tilleggsopplysninger:****LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Rekkverk på terrasse er 98 cm høyt. Etter dagens forskrift skal rekkverk ha minimum 100 cm høyde. Ved oppføringstidspunkt var det krav til minimum 90 cm.  
-Det er ikke fremlagt tegninger for leiligheten som kan verifisere at dagens bruk er i tråd med gitt tillatelse.

**FERDIGATTEST:**

-Det foreligger ferdigattest for nybygg, datert 09.03.1962  
-Det foreligger ferdigattest for utskifting av vinduer og balkongdør, datert 15.10.1984  
-Det foreligger ferdigattest for balkonger - boligblokk, datert 12.01.1993  
-Det foreligger ferdigattest for endringer/reparasjoner av bygningstekniske installasjoner, datert 30.09.2021

**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:****6.3 Ventilasjon**

-Det anbefales å etablere bedre ventilasjon i stuen for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og forebygge fuktproblemer.  
-Våtrommet har ikke tilstrekkelig tilluft, noe som kan løses ved å øke spalten under dørbildet. Dette er en viktig tiltak for å sikre optimal luftutveksling og redusere risikoen for fuktskader.  
-Kjøkkenvifte tilkoblet kullfilter, gir ikke tilstrekkelig ventilasjon. Dette medfører at kokedamp ikke suges tilstrekkelig ut av rommet, noe som kan føre til opphopning av fuktighet i boligen. Det anbefales å oppgradere ventilasjonssystemet for å sikre en bedre avtrekkseffekt.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**