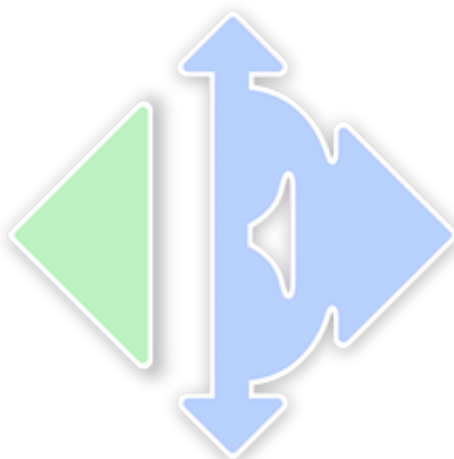


Aksje leilighet  
Sveriges gate 17C  
0658 Oslo



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Joacim André Karlsen**

Dato: 08/10/2024

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 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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:232, Bnr: 327
Hjemmelshaver:	Kari Johansen Persheim
Seksjonsnummer:	Aksjeboenhetsnummer: 00026
Festenummer:	Aksjenummer: 91
Andelsnummer:	Leilighetsnummer: 05
Byggeår:	1929
Tomt:	Felles eiet tomt på ca. 1969 m <sup>2</sup>
Kommune:	0310 - Oslo

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kari Johansen Persheim
Befaringsdato:	03.10.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

## OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Brosteiner i internveier og gangveier, mindre gressarealer med diverse beplantninger.

## OM BYGGEMETODEN:

Bygård på 5 etasjer og kjeller med bærende konstruksjon i mur/betong. Etasjeskillere trolig oppført i betong. Yttervegger oppført i betong og teglstein. Valmet takkonstruksjon antatt teknet med takstein av betong. Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt, datomerket med 2008. Entredør med sikkerhetslås som er brannklassifisert type b30.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Funksjonell 2-roms leilighet liggende i 1.etasje. Boligen har en god standard og fremstår med normal til lite slitasje.

**ANNET:**

## OPPVARMING:

- Varmekabler på bad
- Panelovner

## BOD OG PARKERING:

- Bod i felles kjeller
- Gateparkering etter gjeldende bestemmelser

**DOKUMENTKONTROLL:**

## KILDER:

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no/eiendomsverdi.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- 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: Fliser på bad, eller slette malte vegger i øvrige rom

Tak: Slette malte

Gulv: Fliser på bad, eller parkett i øvrige rom

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Selger opplyser om følgende:

- Leiligheten ble totalrenovert i 2006
- Byttet gulv i hele leiligheten i 2018
- Garderobeskap montert i 2018
- Nye varmeovner i 2018
- Totalreovering av alle baderom i aksjelaget i 2006 av MultiBygg AS.
- Ny dusjkran og toalett i 2023 av Oslo Rør og Varme AS.
- Byttet til LED-downlights i 2023 av Rett Elektro.
- Ny trykkplate til toalett i 2021 av Vangsøy Rørteknikk AS.
- Malt baderomsmøbel selv i 2024.
- Ny belysning under kjøkkenbenken i 2023 av Boligelektrikeren.
- Oppgradering til LED-downlights på bad og kjøkken i 2022 av Rett Elektro.
- Ny taklampe i bod i 2022 av Rett Elektro.
- Ny taklampe i gang og soverom i 2020, installert av SDS Elektro AS.
- Installasjon av ny platetopp på kjøkkenet i 2018. Utført av faglært, men har ikke dokumentasjon.
- Rehabilitering av fasader og balkonger i 2017/2018.
- I 2024 ble det etterisolert og rettet en gipsplate som var skjev under vinduet på stua

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 bygningssakkynndige 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. månedlig intervall: 4 134,- pr. 30.09.2024

**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 <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.etasje	57				57	
Bod i felles kjeller		2				2
SUM BYGNING	57	2			57	2
SUM BRA	59					

**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, soverom, bad, kjøkken, stue, vaskerom.

**BRA-e:**

Bod i felles kjeller

**MERKNADER OM AREAL:****TAKHØYDER:**

-Varierende takhøyde fra 2,35 meter til 2,42 meter

**MÅLING:**

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

**AREAL:**

-Tomteareal er hentet fra PropCloud

**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 normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

---

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Kari Johansen Persheim

---

## **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:*

**Joacim André Karlsen**

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

08/10/2024



Joacim André Karlsen

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

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2005/06

Fliser på vegger og malt slett himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, plassbygd badekar med dusj . Naturlig avtrekk i himling

- 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:**

- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
- Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk utenfor badekar

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det måles fall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk under badekar er ukjent. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 2,7 cm, som er tilfredsstillende

**Merknader:**

- Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
- Mindre motfall på ca. 3 mm fra sluk mot toalett. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruksvann og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende

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

- Membranen er fra 2005
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.



Membran av smøremembran 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 (vaskerom) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Plast sluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett med tegn til smøremembran påvist under klemring
- Det er fremlagt FDV dokumentasjon på badet.

#### **Merknader:**

- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år
- Det mangler forsegling mellom gjennomføringer til vanninstallasjoner.

## **2. Kjøkken**

### **TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2005

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 fra 2005

Malte slette vegger, malt slett himling og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert og heltre benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integreert oppvaskmaskin, stekeovn. Frittstående kjøleskap. Mekanisk ventilator med uttrekk i felles kanal. Bereder innbygd under benk.

- Det er installert automatisk lekkasjesikring
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder.

#### **Merknader:**

## **3. Andre Rom**

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

PLANHET/GULVER:

- Planavvik målt med laser på gulv i stue, og viser høydeforskjell på opptil 7mm på strekker under 2 meter og opptil 10mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Gulver er av parkett og viser normal slitasje med hensyn til alder og bruk.

VEGGER:

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

HIMLINGER:

- Himlinger med normal 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 med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type sidehengslet med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra 2008. Isolert ytterdør med brannklasse EI30

-Vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen, uten 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

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

### 6. VVS

**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005/06

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 ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør, avløp og sluker i plast. Rørskap med stoppekran plassert i himling på kjøkkenet.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner

-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken

-Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

#### Merknader:

**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er lekkasjesikret.

120 liter varmtvannsbereder fra OZO, plassert på kjøkkenet. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og det er montert lekkasjesikring.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

#### Merknader:

-Over halvparten av forventet bruks- og levetid for bereder til boligen er forbigått

-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming

**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/vegger, naturlig oppdrift på våtrom og mekanisk avtrekk på kjøkken.

**Merknader:**

- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
- Kun ventilering via oppdrift, mekanisk avtrekk bør etableres for å trekke fuktig luft ut

**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 23.10.2020

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen. Anlegget er skjult, det er totalt 8 kurser.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for Kjøkken : Montere lys under overskap. Montere plejdstyring til ledstripe. utført av Bolig Elektrikkern.

Selger opplyser om følgende arbeider er utført i leiligheten.

Ny belysning under kjøkkenbenken i 2023 av Boligelektrikeren. Oppgradering til LED-downlights på bad og kjøkken i 2022 av Rett Elektro. Ny taklampe i bod i 2022 av Rett Elektro. Ny taklampe i gang og soverom i 2020, installert av SDS Elektro AS. Installasjon av ny platetopp på kjøkkenet i 2018. Utført av faglært, men har ikke dokumentasjon

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:

-Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 23.10.2020 i Sveriges gate 17C, etasje 1, 0658 Oslo.

**Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

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

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

-Det er ikke avdekket noen andre ulovligheter ved leilighet

**TEGNINGER:**

-Det er ikke er fremlagt plan tegning for boligen, det er da ukjent om dagens bruk stemmer med byggemeldte tegninger.

**FERDIGATTEST:**

-Det foreligger ekspedisjonsdokument, datert 25.04.1929 på boligblokk som var den tids type brukstillatelse/ferdigattest  
-Det foreligger ferdigattest for endring og reparasjon av bygningstekniske installasjoner, datert 21.06.2006

**BRANN OG SIKKERHET:**

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringdagen  
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år  
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

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

-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling  
-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

**1.1.2 Bad Overflate gulv**

-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg  
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger  
-Mindre motfall på ca. 3 mm fra sluk mot toalett. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruksvann og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende

**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år  
-Det mangler forsegling mellom gjennomføringer til vanninstallasjoner.

**6.2 Varmtvannsbereder**

-Over halvparten av forventet bruks- og levetid for bereder til boligen er forbigått  
-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming

**6.3 Ventilasjon**

-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling  
-Kun ventiler via oppdrift, mekanisk avtrekk bør etableres for å trekke fuktig luft ut

**Takstmannens vurdering ved TG3:**