

Frydenbergveien 19 (snr 3)
0575 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utne

Dato: 27/01/2025

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 overvåking 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:125, Bnr: 17

Hjemmelshaver: Mako invest

Seksjonsnummer: 3

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2025

Tomt: 455 m²

Kommune: 301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Christian Wahl (Aktiv)

Befaringsdato: 13.1.2025

Fuktmåler benyttet: MMS2 Protmeter

Vann: Tilkoblet offentlig nett

Avløp: Tilkoblet offentlig nett

Adkomst: Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte

Boligen har en støpt såle i kjeller, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser. Grunnmuren og etasjeskillerne er utført i støpt betong. Ytterveggene består av bindingsverkskonstruksjoner kledd med stående trekledning. Taket er flatt og antatt utført i betongkonstruksjon, tekket med papp/membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen, ferdigstilt i 2025, fremstår som moderne og godt utstyrt, med god teknisk standard og funksjonelle løsninger. Bygningens materialvalg og utførelse indikerer god kvalitet, og det er ikke registrert vesentlige avvik som påvirker funksjonalitet eller sikkerhet.

ANNET:

Parkering:

Det medfølger en tilhørende parkeringsplass i garasje i underetasjen på bygget.

Oppvarming:

Boligen varmes opp via et felles fyringsanlegg med bergvarme. Det er vannbåren varme i alle rom, unntatt soverommene.

DOKUMENTKONTROLL:

Bilde dokumentasjon.

Sjekkliste for utførelse bad med bildedokumentasjon.

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

Overflater

Gulv: Fliser på bad og vaskerom, trestavs eikeparkett i øvrige rom.

Vegger: Fliser på badene, malte slette flater ellers.

Himling: Malte slette flater med downlights på bad, vaskerom, og i entre/gang. Downlights er installert i alle rom, unntatt i det ene soverommet.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

Ikke oppgitt.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etasje	110			30	110	
U.etasje		6				6
SUM BYGNING	110	6		30		
SUM BRA	116					

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:

Entre, gang, vaskerom, 3 soverom, 2 bad og en kombinert stue/kjøkken.

BRA-e:

Bod i kjeller målt til ca 6 m2.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen. Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av 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.

Markterrassene er dekket av snø, og det er ikke vært mulig å foreta nøyaktige målinger. Arealene for plattinger og terrasser er hentet fra plantegninger for utearealer levert av utbygger.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen.

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).

Tilstandsvurdering

Boligen er ny og ferdigstilles i 2025. Referansenivå for oppføringen er i henhold til TEK17, og det er utført uavhengig kontroll. Det er fremlagt dokumentasjon på badetrom/membran som bekrefter utførelsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Matias Utne (takstmann)

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

27/01/2025

Matias Utnem

1. Våtrom**1.1 Bad 1****TG 0** 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 ventiler som kan åpnes.

Bad

Badet har flislagte vegger og en slett, malt himling med downlights.

Innredning:

Badet er utstyrt med et servantskap med skuffer og en heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det et speil med integrert lys. Badet har også et vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassdører.

Merknader:**TG 0** 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, og dusjsonen er nedsenket med ca. 7 mm. Overflatene fremstår i god stand. Det er registrert tilfredsstillende fall på gulvet mot sluk, og det ble ikke avdekket hulrom under flisene eller andre svekkelser ved besiktigelsen.

Merknader:**TG 0** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2025
- 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.

Sluk og membran

Badet har et plastsluk med synlig membran under en klemring av metall. Membranen er skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten destruktive inngrep, som å demontere fliser. Membranen er vurdert basert på dokumentasjon levert av den utførende entreprenøren.

Hulltaking i tilstøtende vegg til våtsonen er ikke utført, da badet er nytt og ennå ikke tatt i bruk.

Merknader:

1.2 Bad 2**TG 0** 1.2.1 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 ventiler som kan åpnes.

Bad

Badet har flislagte vegger og en slett, malt himling med downlights.

Innredning:

Badet er utstyrt med et servantskap med skuffer og en heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det et speil med integrert lys. Badet har også et vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassdører.

Merknader:**TG 1** 1.2.2 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, og dusjsonen er nedsenket med ca. 7 mm. Overflatene fremstår i god stand. Det er registrert tilfredsstillende fall på gulvet mot sluk, og det ble ikke avdekket hulrom under flisene eller andre svekkelser ved besiktigelsen.

Merknader:**TG 0** 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2025
- 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.

Sluk og membran

Badet har et plastsluk med synlig membran under en klemring av metall. Membranen er skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten destruktive inngrep, som å demontere fliser. Membranen er vurdert basert på dokumentasjon levert av den utførende entreprenøren.

Hulltaking i tilstøtende vegg til våtsonen er ikke utført, da badet er nytt og ennå ikke tatt i bruk.

Merknader:**1.3 Vaskerom**

TG 0 1.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom

Vaskerommet har malte, slette vegger og en malt, slett himling.

Innredning:

Vaskerommet er utstyrt med et servantskap med stålkum og ettgreps blande batteri. Det er opplegg for vaskemaskin, og ventilasjonsaggregatet er plassert i hjørnet av rommet.

Merknader:**TG 0** 1.3.2 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 tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerommet har flislagt gulv.

Overflatene fremstår i god stand, det ble ikke avdekket hulrom under flisene eller andre svekkelser ved besiktigelsen

Merknader:**TG 0** 1.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025

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.

Sluk og membran

Badet har et plastsluk med synlig membran under en klemring av metall. Membranen er skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten destruktive inngrep, som å demontere fliser.

Membranen er vurdert basert på dokumentasjon levert av den utførende entreprenøren.

Hulltaking i tilstøtende vegg til våtsonen er ikke utført, da badet er nytt og ennå ikke tatt i bruk.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 0** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2025

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.

Kjøkkenet har lys innredning med slette fronter og laminat benkeplate med limt oppvaskkum i stål og ettgreps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp med avtrekksvifte integrert i platetoppen, og kombiskap med kjøl og fryser. Sikkerhetstiltak som komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper er montert.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Det er registrert skruer hull som er forsøkt sparklet på kontor/soverom.

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 dører

Boligen har vinduer og balkongdører med produksjonsår 2023. Inngangsdøren er branngodkjent i henhold til EI 30 og tilfredsstillende lydkrav på 35 dB.

Vinduene ble visuelt inspisert, og en enkel funksjonstest ble utført på tilfeldig utvalgte vinduer. De kontrollerte vinduene fremstår i god stand, med tilfredsstillende lukkemekanismer.

Skyvedøren i stuen har registrerte sår og hakk, noe som påvirker dens estetiske fremtoning.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Leiligheten har markterrasse med utgang fra stue.

Terrassen var dekket av snø ved befaringen, noe som gjorde det vanskelig å gjennomføre en fullstendig visuell inspeksjon av overflater og rekkeverkshøyde.

Merknader:

6. VVS

TG 0 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2025
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.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Det er WC med innebygget systerne.
Det er spalte på innebygget systerne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Leiligheten er utstyrt med et nyere rør-i-rør-system som gir moderne og fleksible løsninger for vannforsyning. Vannfordelerskapet er plassert på baderommet, og det er en spalte for systerne på WC. Eventuelt lekkasjevann fra fordelerskapet ledes til sluk, noe som sikrer god kontroll over potensielle lekkasjer. Under servanten på badet er det kobberør, mens avløpsrørene er av plast.

Det gjøres oppmerksom på at kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg, er ikke videre undersøkt. Eventuelle feil på det skjulte anlegget vil derfor ikke komme frem i rapporten. Det er benyttet plastrør med rør-i-rør til vannforsyningsrør. Anbefalt brukstid for plastrør er 50 år. Boligen har sluk og avløpsrør i plast. Forventet levetid for sluk og avløpsrør av plast er 50 år.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Leiligheten forsynes med varmtvann fra et felles fyringsanlegg.

Merknader:

TG 0 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2025
Boligen har balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med et balansert ventilasjonsanlegg.

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 elektriske anlegget ble installert i 2025
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikkringskap er plassert i entre og er utstyrt med automatsikringer.

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:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Boligen er ferdigstilt i 2025.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens bygge mappe. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3: