



Selveierleilighet i blokk  
Maridalsveien 196  
0469 Oslo



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Glenn A. Lislrud**

Dato: 11/02/2025

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

97071990

glenn@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:**

<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/bruksslitasje. * 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 byggverket.
<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:222, Bnr: 121
Hjemmelshaver:	Marie Helene Øvrum
Seksjonsnummer:	21
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1963
Tomt:	866 m <sup>2</sup>
Kommune:	301-Oslo

**BEFARINGEN:**

Oppdragsgiver:	Marie Helene Øvrum
Befaringsdato:	29.01.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

**OM TOMTEN:**

Relativ flat tomt med fin bakhage som er opparbeidet med gressarealer, plating, beplantninger og steinlagte gangområder. På fremside av blokk, vender blokk mot asfaltert fortau. Leilighetens balkong vender ut mot hage.

**OM BYGGEMETODEN:**

Boligblokk på 5 etasjer pluss kjeller og loft. Utvendig er fasader forblendet med teglstein. Saltak bygget i trekonstruksjon og teknet med takstein. Innvendig er skillevegger og etasjeskille mellom enheter oppført i betong/mur.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Fin og godt arealmessig utnyttet leilighet. Det aller meste i leiligheten er pusset opp de siste år og leiligheten fremstår moderne og pen.

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

- Varmekabler i gulv på bad og i entré
- Panelovner

**BOD OG PARKERING:**

- Bod på loft på ca 1,7 kvm målbart areal. Gulvareal er ca 8 kvm
  - Eier opplyser om at sameiet har egen parkering rett utenfor døren. Mulighet for å leie både fast plass og mulighet for å leie korttids gjesteparkering ved behov.
- Ellers gateparkering etter gjeldene regelverk

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

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Eiendomsverdi.no/Propcloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut på 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):**

Vegger: Malte slette vegger. Våtromsplater på bad

Tak: Malte slette tak

Gulv: Laminatgulv, fliser i gang og bad

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Selger opplyser om følgende:

Hele leiligheten er pusset opp i tidsperioden 2022 til 2023:

- 2022: Nytt bad
- 2022: Nye gulv, inkl flislagt gulv i entré med varmekabler
- 2022: Helseparklet vegger
- 2022: Satt opp nye vegger og ny inndeling soverom/garderobe
- 2022-2023: Oppgradert det elektriske anlegget
- 2022-2023: Nytt Ikea kjøkken
- 2025: Maling av gang og lister

Snekkerarbeider, malerarbeider, rivningsarbeider og flis i entre, er utført som egeninsats

**FELLESKOSTNADER:**

2.657 kr pr mnd pr 24.01.2025

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

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

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2.Etasje	38	2		3	38	
SUM BYGNING	38	2		3	38	
SUM BRA	40					

**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:**

Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, garderobe

**BRA-e:**

Bod på loft

**MERKNADER OM AREAL:****TAKHØYDER:**

-Takhøyder måles til 2,60 til 2,44 meter

**MÅLING:**

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

**AREAL:**

-Tomteareal er hentet fra arealbekreftelse fra Oslo kommune

**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. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

---

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

Marie Helene Øvrum

---

## **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:*

**Glenn A. Lislrud**

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

11/02/2025



Glenn A. Lislrud

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2022, og arbeider utført av Drammen VVS.

Våtromsplater på vegger og malt slett himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdører. Elektrisk avtrekksvifte i vegg med rør ut i det fri og avtreksventil i tak med naturlig oppdrift. Det er spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Det foreligger full dokumentasjon av bad på boligmappa.no

**Merknader:**

-På befaringdagen bemerkes det avvik i nedkant av våtromsplater. Det er etter befaring, fuget glippe mellom bunnlist og plate, samt fuget rundt avløpsrør fra vaskemaskin. Fra det som er mulig å visuelt kontrollere, er nå plater montert i henhold til monteringsveiledning.

-Dør i våtzone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger og dører og lister kan få forkortet levetid.

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme. Sluk i nedsenket dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

-Det måles godt fall på gulv utenfor nedsenk/dusjens nedslagsfelt og fall rundt sluk har fall på over 1:50 som er innenfor kravet. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 4,2 cm, som er tilfredsstillende.

**Merknader:**

-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 belastninger

-Det er en lite sprekk i mykfug ved siden av vegghengt toalett.

-Det er en sprekk i fug mellom fliser på gulv.

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



Membranen er fra 2022

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 våtromsplater på vegger, smøremembran og mansjetter under fliser på gulv.

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 utført hulltaking da badet er relativt nytt og alle tilstøtende vegger er mur. Selger har fremlagt

FDV/dokumentasjon for produkter som er benyttet og dokumentasjon fra utførende på hvordan bad er bygget opp.

---

**Merknader:**

-Det er avvik på montering av vegghengt toalett og dens lekkasjesikring. Dette vurderes videre under punkt 6.1 VVS.

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

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 2022 og type er Ikea og med benkeplate fra ekstern leverandør.

Malte slette vegger og tak. Laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integreert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med kullfilter.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Varmtvannstank er montert i lukket hjørneskap på kjøkken

Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med lite slitasje siden montering

---

**Merknader:**

-Det er ikke montert avtrekk ut fra ventilator. Det er montert kullfilter, noe som anses som et avvik. Avvik er vurdert i punkt 6.3 i rapporten.

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

**PLANAVVIK:**

- Planavvik målt med laser på gulv viser høydeforskjell på opptil 20 mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Dette anses som normale avvik på eldre bygg.
- På gulv ved balkongdør, registreres det en liten svakke i gulv og dermed noe svikt i laminatgulv.

**GULV:**

- Laminatgulv og fliser i entré fra 2022. Gulv fremstår som i god stand.

**VEGG/HIMLING:**

- Sparklet og malte vegger i 2022. Malte tak. Overflater fremstår som i god stand.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karm. Vinduer er av type fastkarm og toppsving. Det registreres datostempling fra 2001. Isolert ytterdør av eldre type, uten datostempling.

-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:**

-Balkongdør subber litt og trenger justering

-Vindu på kjøkken er noe hard å åpne. Vinduer kan trenger smøring og justering.

-Det er brukt skifterplate som nedre vannbrett på vinduer og over vinduer er det ikke vannbrett. Dette er løsning som avviker fra anbefalt byggemåte, men anses som normal løsning på oppføringstidspunkt.

-Mer en halvparten av forventet brukstid på vinduer og dører er oppbrukt.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har utkraget balkong mot nord på 3,5 kvm, oppført i stål/betong konstruksjon. Terrassebord på overside med rekkverk i stål format med heldekkende plater i front.

Rekkverkshøyden er målt til 1,1 meter som er innenfor dagens krav til høyde på rekkverk.

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

**Merknader:**

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022  
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.  
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.  
Det er WC med innebygget sisterner.  
Det er spalte på innebygget sisterner for WC.  
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert 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 i vannskap. Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke ved siden av vegghengt toalett.
- Rørskap med drenering mot rom med sluk
- Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken og ved varmtvannstank som er plassert i rom uten sluk
- Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger
- Avløpslufting er ikke kjent
- Arbeider utført av Drammen VVS i forbindelse med oppussing av bad

**Merknader:**

-Vegghengte toaletter har spalte gjennom flis under wc, for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner. Valgt løsning med sisterner krever at sisterner skal være plassert i vanntett hulrom. Bildedokumentasjon og visuell inspeksjon via inspeksjonsluke, viser at sisterner ikke er plassert i vanntett hullrom, tross at rørleggers dokumentasjon beskriver at den er det.  
Ved en lekkasje fra sisterner vil vann kunne komme inn i ikke vantett konstruksjon og lage skader, før lekkasje synliggjøres.  
For at løsning skal være tilfredsstillende må kasse åpnes opp for å montere vanntett kasse rundt sisterner, eller det kan monteres automatisk lekkasjestopper på vanntilførsel til WC.

**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022  
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
Berederens plassering er tilfredsstillende.  
Berederen er lekkasjesikret.

110 liter varmtvannsbereder plassert i lukket hjørneskap på kjøkken. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på bereder, men i tilbud fra entreprenør ved bygging av nytt bad i 2022, er det beskrevet ny bereder. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt under benk.

Det er montert automatisk lekkasjesikring på kjøkken, som også sikrer område under bereder. Det er tilkoblet gummislange fra sikkerhetsventil på bereder til avløp i kjøkkenbenk.

**Merknader:**

Gummislange fra sikkerhetsventil på bereder er koblet til etter vannlås, noe som gjør at det kan lekke vann fra sikkerhetsventil uten at det blir synliggjort. Gummislange er ikke godkjent for denne typen avløp, da den ikke tåler høy varme over tid.

Det anbefales at gummislange byttes til egnet rør og at tilkoblingen flyttes til over vannlås i kjøkkenbenk.

**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventil i yttervegg på stue, og mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringdagen

**Merknader:**

-Det er ikke lagt rør ut fra kjøkkenventilator, men det er montert kullfilter. Dette er ikke en anbefalt løsning.

-Det er kun 1 tilluftsventil i leilighet og den er plassert i stue. Det burde vært montert minst 2 ventiler til for å sikre god ventilering av leilighet.

Manglende ventilering kan skape dårlig inneklima og i ytterste fall kondensskader

**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 24.02.1976

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1963(byggeår)

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 er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Anlegget er i hovedsak skjult, det er totalt 11 kurser inkludert hovedsikring.

Det elektriske anlegget er oppgradert i 2022. Det er fremlagt samsvarserklæring på oppgradering av anlegg, datert 22.11.2023.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygnings sakkyndige 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:

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

- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 24.02.1976

**Merknader:**

- Løs kabel under overskap på kjøkken er utbedret av selger etter befaring
- Det mangler tilstrekkelig nummerering av kurser i sikringsskap

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

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

- Det foreligger tegninger av leilighet i Oslo kommunes digitale arkiver. Det er kun mindre avvik på plantegninger opp mot hvordan leilighet i dag fremstår. Avvik gjelder inndeling av rom med soverom og garderobe. Endringer er mindre vesentlig og er ikke søknadspliktig

**FERDIGATTEST:**

- Det foreligger ferdigattest for oppføring av hybelblokk, datert 14.01.1972

- Det foreligger ferdigattest for oppføringer av balkonger, datert 20.12.2018

- Det foreligger ferdigattest for endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner. datert 20.02.2022

**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:****4.1 Vinduer og ytterdører**

-Balkongdør subber litt og trenger justering

-Vindu på kjøkken er noe hard å åpne. Vinduer kan trenger smøring og justering.

-Mer en halvparten av forventet brukstid på vinduer og dører er oppbrukt.

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

-Vegghengte toaletter har spalte gjennom flis under wc, for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene.

Valgt løsning med sistene krever at sistene skal være plassert i vanntett hulrom. Bildedokumentasjon og visuell inspeksjon via inspeksjonsluke, viser at sistene ikke er plassert i vanntett hullrom, tross at rørleggers dokumentasjon beskriver at den er det.

Ved en lekkasje fra sistene vil vann kunne komme inn i ikke vantett konstruksjon og lage skader, før lekkasje synliggjøres.

For at løsning skal være tilfredstillende må kasse åpnes opp for å montere vanntett kasse rundt sistene, eller det kan monteres automatisk lekkasjestopper på vanntilførsel til WC.

**6.3 Ventilasjon**

-Det er ikke lagt rør ut fra kjøkkenventilator, men det er montert kullfilter. Dette er ikke en anbefalt løsning.

-Det er kun 1 tilluftsventil i leilighet og den er plassert i stue. Det burde vært montert minst 2 ventiler til for å sikre god ventilering av leilighet.

Manglende ventilering kan skape dårlig inneklima og i ytterste fall kondensskader

**Takstmannens vurdering ved TG3:**