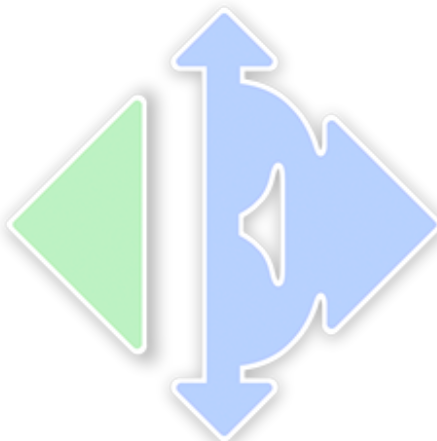


Nåkkves vei 5,
0670 Oslo



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

Matias Utnem

Dato: 11/06/2025

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr: 140, Bnr: 36

Hjemmelshaver: Ada Johanne Klaussen

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 1967

Tomt: m²

Kommune: 301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Markeland

Befaringsdato: 9.5.2025

Fuktmåler benyttet: MMS3

Vann:

Avløp:

Adkomst:

OM TOMTEN:

Tomten er et fellesareal på 34 928,7 m², tilknyttet borettslaget. Den er pent opparbeidet med store, grønne områder, beplantninger, lekeplass og sittegrupper på baksiden av blokkene. På fremsiden finner du gjesteparkering, asfalterte gangveier, benker og mer beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte

Støpt plate på antatt komprimerte masser og/eller fjell.

Bærende elementer av betong og stål.

Etasjeskillere av betong.

Utfyllende yttervegger er reist som lett bindingsverk med isolerte hulrom.

Fasaden er forblendet med teglstein, liggende kledning av treverk og betong.

Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som jevnt vedlikeholdt, men med flere bygningsdeler som har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Badet fra 2009 har enkelte nyere komponenter, men vurderes til TG2 da bygningsdelen har passert mer en halve forventede levetid. Kjøkkeninnredningen er fra 2005 og har normal bruksslitasje. Vinduer og balkongdør fra 2008 vurderes til TG1 og fremstår i god stand. VVS og ventilasjon er funksjonelle og uten avvik, mens det elektriske anlegget fremstår delvis oppgradert med enkelte eldre komponenter. Det er ikke påvist alvorlige tekniske mangler, men flere elementer nærmer seg vedlikeholds- eller utskiftingsbehov på mellomlang sikt.

ANNET:

Oppvarming

Boligen varmes opp med radiatorer tilknyttet et felles varmtvannsanlegg.

Vei / Vann / Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Romhøyder

Stue: 2,452 m

Bad: 2,217 m

Kjøkken: 2,453 m

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143) Ferdigattest (FA) 24.08.1977

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

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

Overflater

Gulv: Fliser på bad, laminat i øvrige rom, og malt gulv på kjøkken.

Vegger: Malt strietapet og panel, samt fliser på kjøkkenet.

Himling: Malte flater, dels med strie og dels slette overflater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppgraderinger

Bad:

Rehabilitert i 2009 i regi av borettslaget

Nytt servantskap og servant montert i 2019

Kjøkken:

Ny benkeplate og vask montert i 2019

Kjøkkenfronter, gulv og vegger malt i 2025

Nye spotlamper montert på kjøkken i 2025

Elektrisk:

Nye stikkontakter og lysbrytere installert i 2025

Ny sikring installert i sikringsskapet i 2024

Nye spotlamper montert på soverom i 2025

Innvendige overflater:

Vegger og innerdører malt i 2025

Vegger på balkong malt i 2025

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 m²	S-Rom m²
3.etasje	43		4		47	
1.etasje		3				3
SUM BYGNING	43	3	4			
SUM BRA	50					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

3.etasje: Enter, bad, stue, kjøkken og bad.

BRA-e:

3.etasje: Matbod/skap målt til ca 0,5 m2.
1.etasje: Bod målt til ca 2,6m2

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 skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. 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.

Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører.

Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ada Johanne Klaussen (eier).

Fredrik Merkeland (Aktiv).

Matias Utnem (BUILTBY AS).

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 Utne

Byggmester og takstmann

11/06/2025



Matias Utne

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 ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet er fra 2009. Det er innredet med servantskap fra 2019, med servant og ethåndsblandebatteri. Over servant er det speilskap med integrert belysning. Videre er det vegghengt toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Himlingen er slett og malt, og har integrerte downlights samt innebygd radio. Veggene er flislagte.

Merknader: Vurdering

Badet er nå 15 år gammelt og har passert over halvparten av forventet teknisk levetid for våtrom, noe som gir grunnlag for TG2 til tross for at enkelte komponenter er nyere.

Tilstandsgrad

Innredning: TG1 – Servantskap og speil fra 2019. God teknisk stand.

Vegger: TG2 – Gulning av fuger mot himling.

Helhet (alder): TG2 – Badet er fra 2009 og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Ifølge Byggforskseriener forventet brukstid for våtrom 20 år. Badet fra 2009 er i sen fase av sin tekniske levetid, og videre tiltak må vurderes på mellomlang sikt.

TG 2 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 ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme.

Merknader: Vurdering

Målt høyde ved terskel er 39 mm, og høyde på topp sluk er 56 mm, noe som gir et effektivt fall på ca. 17 mm mot sluk. Dette tilsvarer et funksjonelt, men moderat fall.

Det er ikke registrert bom i fliser eller misfarging av fuger ved visuell inspeksjon, og gulvets overflate fremstår i god teknisk stand. Gulvvarmen gir økt komfort og reduserer risiko for fuktproblematikk ved korrekt bruk.

TG2 vurderes fordi overflatene har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

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 etablert to sluk: et hovedsluk av støpejern med plast klemring, og et hjelpesluk av plast med plastklaring.

Membran er synlig under kassen for rørføringer, og det er registrert at membranen er ført under klemring i hovedsluket.

Avløpet fra servant og hjelpesluk er ikke koblet direkte til hovedsluk, men munner ut i betongen over sluket.

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg mot våtsone, da denne vender mot fellesarealer.

Merknader: Vurdering

Arbeidet er utført i regi av borettslaget, og dokumentasjon kan innhentes derfra ved behov. Arbeidene er utført av godkjent foretak og antas å være fagmessig utført.

Tilstandsgrad

Membran: TG2 – Membran har passert mer en halve forventede levetid.

Membran er fra 2009 og forventet teknisk levetid er ca 20 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap i lav profil (type Dovre). Innredningen er original fra 2005, men frontene er malt i 2025. Benkeplaten er i laminat og har nedfelt vask med ettreps blandebatteri (2019). Det er frittstående hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator (2025) over komfyr er tilkoblet felles avtrekk. Det er belysning under overskap og malte fliser mellom benk og overskap.

Merknader: Vurdering

Innredningen er funksjonell, men har alder som tilsier at flere komponenter nærmer seg slutten av sin tekniske levetid.

Det er registrert misfarging av silikon fuger i overgang mellom benkeplate og vegg. Estetisk fremstår kjøkkenet som vedlikeholdt takket være nymalte fronter.

Tilstandsgrad

Kjøkkeninnredning: TG2 – Eldre innredning.

Forventet brukstid for kjøkkeninnredning og laminat benkeplate er 20–30 år ved normalt bruk og vedlikehold.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflatene fremstår generelt som vedlikeholdt, til tross for at enkelte materialer er eldre. Ny overflatebehandling gir et visuelt løft.

Det er registrert buling/slitasje i skjøter på laminatgulv.

Merknader: Tilstandsgrad

Gulv (laminat): TG2 – Slitasje på laminatgulv.

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.

Vinduer og balkongdør er med karmer i tre og har 2-lags isolerglass med produksjonsår 2008. Utførelsen er standard, med åpne- og lukkemekanismer i normalt omfang.

Merknader: Vurdering

Vinduer og balkongdør fremstår i funksjonell stand. Det er ikke registrert punkteringer i glass eller skader på karmer ved visuell inspeksjon. Isolerglass fra 2008 vurderes som å være i midtre fase av forventet levetid. Alderen tilsier at enkelte komponenter (som pakninger eller beslag) kan kreve vedlikehold på sikt.

Tilstandsgrad

Vinduer og balkongdør: TG1 – Ingen avvik registrert ved befaring. Normal bruksslitasje i samsvar med alder.

Isolerglassvinduer og tredører har en forventet teknisk levetid på 20–30 år.

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

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Beskrivelse

Balkongen har utgang fra stuen, og deler av arealet er innglasset. Balkongdekket er i betong. Deler av veggene er kledd med trepanel og betong, betongvegger er malt i 2025 og trekledning er beiset i 2025. Det er montert varmelampe og utendørs stikkontakt. Rekkverket har en målt høyde på ca. 110 cm.

Merknader: Vurdering

Balkongen fremstår som funksjonell og godt vedlikeholdt. Rekkverkshøyden på 110 cm er over dagens minimumskrav på 100 cm (TEK17), og vurderes som tilfredsstillende med hensyn til sikkerhet.

6. VVS**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2009

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon 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.

Beskrivelse

Vanninstallasjonene i boligen er fra 2009 og består av rør-i-rør-system. Avløpsrørene er i plast. Det er plassert et vannforderskap på badet med, stoppekran til varmt og kaldt vann er plassert her.

Merknader: Vurdering

Rør-i-rør-løsningen er en anerkjent metode for å redusere risiko for skjulte lekkasjer. Fordelerskapet er plassert forskriftsmessig og er utstyrt med funksjonell stoppekran. Avløp i plast er vanlig og vurderes som hensiktsmessig for boligformål. Det ble ikke registrert lekkasjer eller avvik ved visuell kontroll.

Rørføringer og røرنettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen er tilknyttet felles varmtvannsanlegg for borettslaget.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk på bad, kjøkken og garderobe. Tilluft skjer via ventiler i vinduene og i vegg i stuen.

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2025

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i felles gang og inneholder en kombinasjon av skrusikringer og automatsikringer. Boligen har åpen kabelføring med synlig ledningsopplegg på vegger og lister. Det er montert nyere stikkontakter og brytere i leiligheten.

Det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget i 2025. Det foreligger samsvarserklæring for arbeider relatert til montering av nye stikkontakter og taklampe.

Vurdering

Anlegget fremstår som delvis oppgradert, men hovedløsningen med kombinasjon av eldre skrusikringer og nyere automatsikringer gir grunnlag for økt oppmerksomhet. Åpen kabelføring er vanlig i eldre bygg, men gir redusert estetikk og er mer utsatt for fysisk skade sammenlignet med skjult anlegg. Oppgraderte stikkontakter og brytere vurderes som positivt. Det er ikke registrert synlige skader ved visuell kontroll.

Elektrisk anlegg:

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Branntekniske forhold:

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Tilstandsvurdering:

Det elektriske anlegget er ikke gitt en tilstandsgrad, da dette krever vurdering av en autorisert fagperson. Det anbefales at brannvarsler- og slokkeutstyr kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig for å sikre at det oppfyller gjeldende krav.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

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

Tilleggsopplysninger:

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 byggeplan. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

Leiligheten ligger i 3. etasje og radonmålinger er ikke relevant.

Planløsning

Det er gjort endringer i planløsningen som ikke er i samsvar med de originale byggetegningene. Et soverom er etablert i en del av det som tidligere var stue/oppholdsrom. Endringene vurderes å være unntatt søknadsplikt, da de er utført innenfor eksisterende branncelle.

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

TG2 – Badet er fra 2009 og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes fordi overflatene har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 – Membran har passert mer en halve forventede levetid.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 – Eldre innredning. Misfargede silikonfuger.

3.1 Andre rom

Tilstandsgrad

Gulv (laminat): TG2 – Slitasje på laminatgulv.

Takstmannens vurdering ved TG3: