

Nydalen allé 23,  
0484 OSLO



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Matias Utne**

Dato: 11/11/2024

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:

<b>TG 0</b>	<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>
<b>TG 1</b>	<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>
<b>TG 2</b>	<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>
<b>TG 3</b>	<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>
<b>TG iu</b>	<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:77, Bnr: 386
Hjemmelshaver:	Siri Killi Bilben
Seksjonsnummer:	16
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2008
Tomt:	1213 m <sup>2</sup>
Kommune:	301 Oslo

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Wang
Befaringsdato:	6.11.24
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

## OM TOMTEN:

Tomten er tilbaketrukket langs Akerselva og parkmessig opparbeidet med asfalterte internveier, steinsatte arealer, blomsterbed, variert beplantning, lekeapparater for de minste og sittegrupper.

**OM BYGGEMETODEN:**

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:

Støpt såle i kjeller, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser.

Flatt tak i betongkonstruksjon, teknet med papp/membran.

Yttervegger av betong forblendet med spekkmurt teglstein. Utfyllende bindingsverkskonstruksjoner er kledd med plater.

Innvendige bygningsdeler:

Bygningen er en boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Trapper og reposer er utført i betong og belagt med vinylbelegg/linoleum.

Heisanlegg tilgjengelig til alle etasjer.

Annet:

Brann- og lydklassifisert ytterdør fra byggeåret.

Vinduer og balkongdør (skyvedør) med trerammer og isolerglass, datert til produksjonsår 2007, med utvendige aluminiumsprofiler.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Basert på den visuelle vurderingen fremstår eiendommen som godt vedlikeholdt, med oppgraderinger i 2024, som nytt gulv i stue, kjøkken og soverom, samt nytt dusjarmatur og ny dør til badet. Generelt fremstår leiligheten i god teknisk stand med få kritiske tilstander, men enkelte overflater og komponenter kan trenge regelmessig vedlikehold.

For å sikre videre funksjonalitet og sikkerhet anbefales det å følge opp det elektriske anlegget med en gjennomgang av en autorisert elektriker, samt jevnlig vedlikehold av VVS-installasjoner og ventilasjon for å opprettholde et godt inneklima.

**ANNET:**

Oppvarming:

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg. Fyring og varmtvann via fjernvarme, inkludert i felleskostnadene.

Romhøyde:

Stue/kjøkken og soverom :2,49 m

Bad: 2,17 m

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsverdi.no

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

Overflater

Gulv: Enstavs parkett i alle rom, fliser på badet.

Vegger: Fliser på badet, slette malte flater i øvrige rom.

Himling: Malte betongelementer, slett himling med downlights på badet.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Oppgraderinger 2024

Nytt gulv lagt i stue, kjøkken og soverom.

Nytt dusjarmatur installert.

Ny dør inn til badet.

**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 <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
6.etasje	72			10	71	
Kjeller		5				5
SUM BYGNING	72	5		10		72
SUM BRA	77					

**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:**

6.etasje: Entre, stue/kjøkken og 2 stk soverom.

**BRA-e:**

Kjeller: Bod

**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. 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.

**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).

---

**ANDRE MERKNADER:**

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Siri Killi Bilben  
Matias Utne

---

## **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:*

**Matias Utnem**

Byggmester og takstmann

---

11/11/2024

Matias Utnem

## 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:

Flislagte vegger og slett malt himling med downligts.

Baderommet er utstyrt med vegghengt toalett, servantskap med treplate og servant med ettgrens blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med innfellbare dusjdører.

**Merknader:** Det er registrert fuktskjolder inne i servantskapet, noe som kan tyde på tidligere vannlekkasje eller fuktproblemer. På befaringstidspunktet ble det ikke funnet unormale fuktverdier, men skjoldene bør overvåkes. Servanten har krakelering.

#### Vegger

Veggene er flislagte. Det er registrert hull i flisene fra tidligere montert utstyr, som er tettet igjen. Det er også noe misfarging av fugene, noe som kan indikere fuktbelastning over tid. Vannfordelerskapet er montert i badeveggen for enkel tilgang til vannforsyning.

#### Himling

Himlingen er slett og malt med integrerte downlights. Over tid kan downlights bidra til varmeutvikling, noe som kan påvirke malingen og eventuell fuktdannelse rundt installasjonene.

TG2 er vurdert på grunn av fuktskjolder i servantskapet, krakelering i vasken, hull i flisene etter tidligere montert utstyr, samt misfarging av fuger.

#### 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Baderommet har et flislagt gulv med varmekabler. Dusjsonen er nedsenket i gulvet, noe som gir en naturlig avrenning mot sluket og reduserer risikoen for vannspredning utover resten av baderommet.



**Merknader:** Det er registrert noe slitasje og hull i fugene rundt sluket. Slitasje og skader i fugene kan redusere gulvets fuktbeskyttelse og øke risikoen for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner, noe som på sikt kan føre til fuktskader.

Gulvet vurderes til TG2 på grunn av slitasje og hull i fugene rundt sluket. Dette krever vedlikehold for å opprettholde baderommets fuktsikring og funksjonalitet.

### TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

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 av stål.

Utførelse og type membran er ukjent for takstmann. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Det er viktig å merke seg at membranen er en bygningsdel som har naturlig slitasje over tid, med en forventet levetid. Hulltaking i tilstøtende vegg for våtsone er ikke foretatt, da badet er en prefabrikkert kabin. Tilstanden til membranen vurderes basert på alder og forventet gjenstående levetid.

**Merknader:** Levetiden for membran er ifølge Byggforskseriedatablad 700.320 ca. 20 år.

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2008

Leiligheten har en åpen kjøkkenløsning mot stue. Innredningen har glatte, hvite fronter, benkeplate med kum i kompositt/plast, ledlys under overskap og plater med marmormønster på vegg over kjøkkenbenk. Kjøkkeninnredningen utstyrt med helintegreerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Ventilator over stekesonen.

**Merknader:** Kjøkkenet viser tegn til normal bruksslitasje, noe som er forventet gitt alderen. For å ivareta sikkerheten og forebygge vann- og brannskader anbefales det å installere automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

Overflater:

Gulv: Enstavs parkett i alle rom.

Vegger: Slette malte flater.

Himling: Malte betongelementer.

**Merknader:** Øvrige rom fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader eller mangler utover det som kan forventes som normal bruksslitasje i henhold til boligens alder.

## 4. Vinduer og ytterdører

### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Boligen har en brann- og lydklassifisert ytterdør fra byggeårene. Vinduer og balkongdør (skyvedør) har trerammer med isolerglass og er fra byggeårene, merket med produksjonsår 2007. Utvendige aluminiumsprofiler er montert for økt holdbarhet.

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

## Beskrivelse

Terrassen/balkongen har et betongdekke belagt med fliser, og et rekkverk av glass og stål. Rekkverkhøyden er målt til ca. 111 cm, noe som tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet på balkonger og terrasser. I tillegg er det installert utebelysning og en stikkontakt.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2008

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

## Beskrivelse

Leiligheten har et rør-i-rør-opplegg med rørstokk plassert i et fordelerskap i veggen på badet. Fordelerskapet har enkel tilgang via en luke, noe som forenkler vedlikehold og inspeksjon av rørsystemet. Avløpsrørene er av plast, som har god holdbarhet og motstand mot korrosjon.

Stoppekransen er plassert i fordelerskapet på badet og er testet, med bekreftelse på at den fungerer som forventet.

Det er montert vegghengt toalett på badet med synlig lekkasjesikring fra systerne på undersiden av toalettskålen. Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann- og avløpsrør, og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

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

Varmtvannsbereder er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2008

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

## Beskrivelse

Boligen har et mekanisk avtrekkssystem som sikrer god ventilasjon og luftutskiftning i oppholdsrom. Tilluft tilføres gjennom veggventiler og spalteventiler i vinduene, noe som bidrar til jevn lufttilførsel i hele boligen. Avtrekk skjer via ventiler plassert på bad og kjøkken.

**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

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.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap lokalisert på det ene soverommet. Automatsikringer med 40 Amp hovedbryter og 7 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmålere i felles tavle og det foreligger kursfortegnelse i sikringsskapet.

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 slokkeutstyr 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:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.  
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

**Tilleggsopplysninger:**

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 befarings før et eventuelt kjøp.

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

TG2 er vurdert på grunn av fuktskjolder i servantskapet, krakelering i vasken, hull i flisene etter tidligere montert utstyr, samt misfarging av fuger.

**1.1.2 Bad Overflate gulv**

Gulvet vurderes til TG2 på grunn av slitasje og hull i fugene rundt sluket.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**