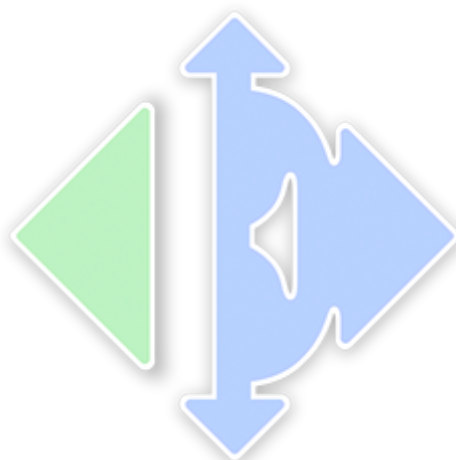


Kjelsåsveien 164 F,  
0884 OSLO



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
11	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: 17/03/2025

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:59, Bnr: 732
Hjemmelshaver:	Kari Svang Jansen Per Jansen
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2019
Tomt:	362 m <sup>2</sup>
Kommune:	301 Oslo

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Wang
Befaringsdato:	28.1.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

## OM TOMTEN:

Sameiet har en godt tilrettelagt bakgård med grøntarealer, prydbusker, gangveier, sittegrupper, sykkelstativ og belysning.

## OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte:

Bygningen er oppført med betongkonstruksjoner, og fasadene er forblendet med stein. Taket er flatt og tekket med folie, papp eller lignende materialer.

Vinduer og balkongdører er utstyrt med isolerglass. Fellesarealene inkluderer trapperom, heis og dørtelefon med fjernåpner.

Byggeår:  
2019.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eiendommen har gjennomgående gode tilstandsvurderinger, med de fleste bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 1 (TG1), som indikerer at de er i god stand uten vesentlige avvik. Enkelte mindre bemerkninger er registrert, men ingen alvorlige feil eller skader som krever umiddelbar utbedring.

Eiendommen fremstår i godt vedlikeholdt stand med få avvik. Det er noen mindre bemerkninger knyttet til våtrom, som bør følges opp. Ellers er både tekniske installasjoner og bygningsmessige komponenter vurdert til å være i god stand med forventet funksjonalitet og levetid.

---

## ANNET:

Parkering / Garasje  
Stor p-plass i felles garasjekjeller.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser

Det er felles smørebod og sykkelrom i borettslaget.

Oppvarming  
Elektrisk oppvarming med panelovner og vannbåren gulvvarme.  
Felles varmtvann

---

## DOKUMENTKONTROLL:

Eienomsverdi.no

---

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

Overflater:

Gulv: Fliser på badene, parkett i øvrige rom.

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

Himling: Slette malte flater med integrerte spotter på badene og i entréen.

---

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

---

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Parketten i leiligheten er ny i 05/2024.

---

## 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 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 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>
1.etasje	87			18	84	3
Kjeller		5				5
SUM BYGNING	87	5		18	84	8
SUM BRA	92					

**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:**

Romfordeling:  
 Entre, 2 soverom, 2 bad, bod, stue/kjøkken.

**BRA-e:**

Bod i kjeller målt til ca 5 m<sup>2</sup>.

**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.):**

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).

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringsen.

---

## ANDRE MERKNADER:

---

### **TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Per Jansen (hjemmelshaver)

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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Matias Utne**

Byggmester og takstmann

17/03/2025



Matias Utne

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad 1

#### TG 1 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.

Badet er en prefabrikkert baderomskabin, konstruert som en helhetlig enhet. Badet har flislagte vegger og en malt, slett himling med integrerte downlights.

Baderomsinnredningen består av hvite, glatte skuffefronter og en langstrukket benkeplate med nedfelt servant utstyrt med ettgreps blandebatteri. Over benkeplaten er det et speil med integrert belysning. Under benkeplaten er det tilrettelagt for oppbevaring av skittentøy, mens det på motsatt side er opplegg for vaskemaskin i vaskesøyle. Badet har også et dusjhjørne med glassdører.

#### Merknader:

#### TG 1 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 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 ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Badet har flislagt gulv med vannbåren varme.

Fall på gulvet ble kontrollert med laser, og det ble registrert tilfredsstillende fall mot sluk. Overflatene ble visuelt undersøkt, og en enkel funksjonstest ble gjennomført. Overflatene fremstår i god stand, uten avdekkede hulrom under fliser, riss eller sprekker i fuger og fliser.

#### Merknader:

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

- Membranen er fra 2020
- 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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.



Sluk: Sluket er av stål.

Baderomskabin: Badet er en prefabrikkert baderomskabin, der membranen er integrert i konstruksjonen og ikke kan inspiseres uten destruktive inngrep.

Membran: Utførelse og type membran er ukjent. Membranen er skjult, og tilstanden vurderes basert på alder, som er fem år (2020). Forventet levetid for membranen er ca. 20 år ifølge Byggforskserien.

Vurdering:

Badet er en prefabrikkert baderomskabin med sluk av stål og skjult membran. Tilstanden til membranen vurderes som tilfredsstillende basert på alder og forventet levetid (ca. 20 år). Tilstandsgrad TG1 settes, med forbehold om at membranen ikke er visuelt inspisert. Regelmessig vedlikehold av sluk og oppfølging av kabinens alder anbefales.

**Merknader:**

## 1.2 Bad 2

### TG 1 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 ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Baderomsinnredningen består av et servantskap, speilskap og høyskap med mørke fronter. Innredningen er fra 2022. Servanten er heldekkende og utstyrt med et ettgreps blandebatteri. Badet har vegghengt toalett og badekar.

**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 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 ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Badet har flislagt gulv med vannbåren varme.

Fall på gulvet ble kontrollert med laser, og det ble registrert tilfredsstillende fall mot sluk. Overflatene ble visuelt undersøkt, og en enkel funksjonstest ble gjennomført. Overflatene fremstår i god stand, uten avdekkede hulrom under fliser, riss eller sprekker i fuger og fliser.

**Merknader:**

### TG iu 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

**Sluk:**

Sluket er ikke kontrollert, da det er plassert under badekaret. Det antas å være av stål.

**Baderomskabin:**

Badet er en prefabrikkert baderomskabin, hvor membranen er integrert i konstruksjonen og ikke kan inspiseres uten destruktive inngrep.

**Membran:**

Utførelse og type membran er ukjent, da den er skjult. Tilstanden vurderes basert på alder, som er fem år (2020). Ifølge Byggforskserien har slike membraner en forventet levetid på ca. 20 år.

**Vurdering:**

Badet vurderes som en prefabrikkert baderomskabin med sluk av stål og skjult membran. Tilstanden anses som tilfredsstillende basert på alder og forventet levetid. Tilstandsgrad TG1 settes, med forbehold om at membranen ikke er visuelt inspisert. Regelmessig vedlikehold av sluk og oppfølging av kabinens alder anbefales.

**Merknader:****2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

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.

**Kjøkkeninnredning:**

Kjøkkenet er innredet med hvite, slette fronter og en laminat benkeplate. Det har en nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps blandebatteri. Hvitevarene er integrerte og inkluderer induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.

Over platetoppen er det montert en ventilator med komfyrvakt, og under vasken er det installert en automatisk lekkasjestopper.

Det er belysning under overskapene, som gir god arbeidsbelysning på kjøkkenbenken.

**Merknader:****3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom**Øvrige rom:**

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler, utover normal bruksslitasje i henhold til alder.

**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 balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2019.  
Ytterdør i tre og med kikkehull. Lyd-/brannklassifisering 40dB/EI30.

Vinduene og dører ble visuelt undersøkt, og det ble gjennomført en enkel funksjonstest på tilfeldig valgte vinduer i boligen. De kontrollerte vinduene har tilfredsstillende lukkemekanismer og fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket punkterte vindusglass eller andre svekkelser under befaringen.

#### Merknader:

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

#### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.  
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse og balkong:

Balkong:

Det er utgang til balkong fra stue/kjøkken. Balkongen har betongdekke belagt med terrassebord og glassrekkverk, som er målt til ca. 120 cm i høyde. Balkongen er målt til ca. 8 m<sup>2</sup>

Markterrasse:

Det er utgang fra soverom til en markterrasse. Markterrassen var dekket med snø på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke inspiseres. Markterrasse er målt til ca 10 m<sup>2</sup>.

Felles takterrasse:

Bygningen har en felles takterrasse med adkomst via heis. Denne er ikke inspisert.

#### Merknader:

### 6. VVS

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019  
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.  
Det er WC med innebygget sisterner.  
Det er spalte på innebygget sisterner for WC.  
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpssystemet i boligen er fra byggeåret 2020 og består av et rør-i-rør-system med et fordelerskap plassert på vegg i badet over toalettet. Stoppekranen er montert i fordelerskapet, og den er funksjonstestet og fungerer som den skal.

På badet er det installert et vegghengt toalett med synlig lekkasjesikring fra sisternen under toalettskålen. Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann- og avløpsrørene, som vurderes å være i normalt god stand.

Det bemerkes at kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegger er ikke undersøkt, og eventuelle feil på skjulte anlegg vil derfor ikke fremkomme i rapporten.

#### Merknader:

#### Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen er tilknyttet sentralvarme til vannbåren varme på badene og forbruksvann.

---

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

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

---

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, hvor ventilasjonsaggregatet er plassert i bod/teknisk rom. Avtrekksventiler er installert på badene og i kjøkkenets ventilator, mens tilluftsventiler er montert i oppholdsrommene for å sikre god luftkvalitet og ventilasjon i hele boligen.

Det opplyses at filter er byttet for ca 4 mnd siden.

---

**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 2019

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 tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

**Sikringsskap:**

Sikringsskapet er plassert i bod og er utstyrt med automatsikringer. Samsvarserklæring for det elektriske anlegget er fremlagt.

**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 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:**

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:

Takstmannens vurdering ved TG3: