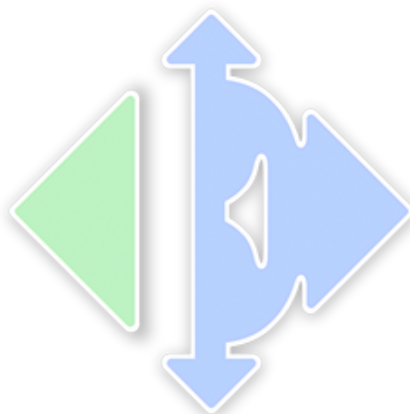


EIERSKIFTERAPPORT™

Hans Nordahls gate 28,
0481 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Matias Utnem
Dato: 11/05/2025

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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:79, Bnr: 142
Hjemmelshaver:	Joakim Østerstrøm og Rikke Skytte Jensen
Seksjonsnummer:	62
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2020
Tomt:	993 m²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Wang
Befaringsdato:	6.5.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS3
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomt

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Beliggenhet

Ditt nye hjem ligger i et attraktivt og nyere boområde på Grefsen Stasjon, som er et knutepunkt mellom Osloområdene innfallspor og sentrum, med tilgang på alle byens fasiliteter. Her er det lagt til rette for at man skal ha et godt liv hvor du har kort vei til hva enn ditt hjerte måtte begjære. Hyggelige parkområder, shopping, kaféer, restauranter og enkel tilgang til et enestående tilbud på offentlig transport i form av buss, trikk, T-bane og tog.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden har teglforblending. flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc-membran). Vinduer med 3-lags isolerglass i terammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer. Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdører fra 2019 med glassfelt. Utkraget balkong i betong med rekkverk i stål, glass og platekonstruksjon.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten er oppført i 2020 og fremstår generelt i god teknisk stand med gjennomgående moderne løsninger. Badet er levert som prefabrikkert våtromskabin og vurderes som forskriftsmessig utført, med TGI på alle vurderte punkter. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, lekkasjestopper og komfyrvakt, og fremstår som funksjonelt og i god stand. Vinduer og balkongdør er fra 2019, og er uten påviste avvik. Øvrige rom fremstår vedlikeholdt og uten tegn til tekniske mangler, utover normal bruksslitasje.

Balkongen er godt utstyrt og oppfyller sikkerhetskrav med hensyn til rekkverkshøyde. VVS-anlegg er basert på rør-i-rør-system med dokumentert lekkasjesikring, og ventilasjonen ivaretas av balansert ventilasjonsanlegg fra 2020. Det elektriske anlegget er skjult, oppdatert og levert med samsvarserklæring. Det er ikke registrert vesentlige tekniske avvik ved befaring, og leiligheten vurderes som gjennomgående moderne og i tidlig fase av sin tekniske levetid.

ANNET:

Ferdigattest / brukstillatelse.

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143) Midlertidig brukstillatelse (MB) 28.10.2020

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovn. Radiator i stuen tilkoblet fellesanlegg. Varmer i baderomsgulvet.

Romhøyder:

Stue: 2,435 m

Entre: 2,213 m

Bad: 2,230 m

Soverom: 2,489 m

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

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

Overflater

Gulv: Fliser med vannbåren varme på badet, parkett i øvrige rom.

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater ellers.

Himling: Slett, malt himling med downlights på badet, slett malt himling i entre og bod, og pussede, malte betongelementer i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

Ikke oppgitt.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være 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 ²	S-Rom m ²
6.etasje	74			8	74	
Kjeller		5				5
SUM BYGNING	74	5		8	74	5
SUM BRA	79					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Romfordeling

6.etasje: tre soverom, bod, stue/kjøkken, entre og bad.

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 godkjennelse 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:**

Joakim Østerstrøm og Rikke Skytte Jensen (eiere).
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 Utnem

Byggmester og takstmann

11/05/2025



Matias Utnem

1. Våtrom

1.1 Bad

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 prefabriert baderomskabin fra 2020. Innredningen består av servantskap med heldekkende servant, speil med lys over servant, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin. Veggene er flislagte, og himlingen er slett og hvitmalt med integrerte downlights.

Vurdering

Badet fremstår med bruksslitasje som er forventet ut fra alder og bruk. Overflater og innredning er funksjonelle, og det er ikke registrert tekniske avvik ved visuell inspeksjon. Som prefabriert våtromskabin fra 2020 anses løsningen å være moderne og i henhold til gjeldende tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet.

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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Dusjsone er nedsenket med ca. 10 mm i forhold til øvrig gulvflate. Det er målt ca. 40 mm fall fra terskel til topp sluk.

Vurdering

Flislagt gulv med nedsenket dusjsone gir funksjonell og forskriftsmessig utforming for å lede vann til sluk. Målt fall på ca. 40 mm fra terskel til sluk er godt innenfor anbefalt verdi og gir god avrenning.

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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Badet er utført som prefabriert baderomskabin fra 2020. Sluket er av stål, produsert samme år.

Det er ikke boret hull i tilstøtende vegg til dusjsone, da badet er prefabriert baderomskabin.

Sluk og membran ble installert i 2020 og er dermed i tidlig fase av sin tekniske levetid. Ifølge Byggforskserien har sluk og membraner normalt en brukstid på 20 år ved korrekt utførelse og vedlikehold.

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.

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette, hvite fronter. Benkeplaten er i laminat og har nedfelt oppvaskkum med ettgrep blandebatteri. Hvitevarene er integrerte og omfatter komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er montert fliser mellom over- og underskap, samt belysning under overskapene. Ventilator over platetopp er tilkoblet felles ventilasjonsanlegg. Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt er montert.

Vurdering

Kjøkkeninnredningen fremstår som moderne og funksjonell. Integrerte hvitevarer og ventilasjonsløsning vurderes som tilfredsstillende. Tiltak som lekkasjestopper og komfyrvakt er i tråd med anbefalte sikkerhetstiltak og bidrar til å redusere risiko for skade. Ingen avvik er registrert ved visuell kontroll.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Vinduer og dører i boligen er med isolerglass produsert i 2019. Vinduer og balkong-/terrassedører har karmer og rammer i tre, med moderne utførelse.

Vurdering

Vinduene og dørene fremstår i god teknisk stand uten registrerte avvik ved visuell inspeksjon. Isolerglassrutene er uten punktering, og åpnings- og lukkemekanismer fungerer tilfredsstillende. Vinduer og dører vurderes som i tidlig fase av sin tekniske levetid.

Forventet teknisk levetid for vinduer og dører i tre med isolerglass er normalt 20–30 år. Forutsatt normalt vedlikehold vurderes det å være lang gjenværende brukstid.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkongen er sørvendt og har et areal på ca. 8 m². Den har utgang fra stuen og er utstyrt med både stikkontakt og belysning. Balkongdekket er belagt med trelemmer (treremmer) som er løst lagt over betongdekke. Rekkverket er i stål og glass, og rekkverkshøyden er målt til ca. 121 cm.

Vurdering

Balkongen fremstår som funksjonell og i god teknisk stand. Rekkverkshøyden er over minimumskravet i TEK17 (100 cm), og vurderes som tilfredsstillende med hensyn til sikkerhet.

Merknader:

6. VVS

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør-installasjoner for vann, med synlige avløpsrør i plast. Det er plassert et vannforderskap på badet, og skapet er lekkasjesikret. Stoppekransen er lokalisert i fordelerskapet og ble funksjonstestet – den fungerer som den skal.

Vurdering

Vanninstallasjonene fremstår som moderne og forskriftsmessig utført. Rør-i-rør-system med fordelerskap gir god oversikt og redusert risiko for skjulte lekkasjer. Funksjonell stoppekrans og lekkasjesikret skap vurderes som risikoreduserende tiltak. Det er ikke registrert lekkasjer eller synlige tegn på avvik.

Rørføringer og rørmnettets 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.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles for sameiet.

Merknader:

6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg installert i 2020. Systemet sørger for kontinuerlig tilførsel av friskluft og mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken.

Vurdering

Balansert ventilasjon gir god og kontrollert luftutskifting, og vurderes som en moderne og energieffektiv løsning.

Anlegget fremstår som funksjonelt og i god stand. Det er ikke registrert støy eller driftsforstyrrelser ved visuell kontroll.

Regelmessig vedlikehold av filtre og aggregat er viktig for å sikre optimal ytelse og inneklima.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2020

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.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Boligen har et skjult elektrisk anlegg fra 2020. Sikringsskapet er plassert i bod og er utstyrt med automatsikringer. Kursfortegnelse er til stede i skapet og samsvarer med kursoppsettet.

Vurdering

Det elektriske anlegget fremstår som moderne og funksjonelt, basert på visuell kontroll og tilgjengelig informasjon. Automatsikringer gir økt sikkerhet og brukervennlighet. Som del av en standardisert vurdering etter forskrift til Avhendingslova § 2-18, er det ikke utført kontroll av det interne elanleggets tekniske tilstand utover visuelle observasjoner. Det er ikke registrert avvik, men skjulte feil kan ikke utelukkes.

Elektrisk anlegg:

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. 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 slukkeutstyr, 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 slukkeutstyr 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.

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

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 befaring før et eventuelt kjøp.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3: