

Selveier leilighet
Sandakerveien 22G
0473 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Glenn A. Lislerud
Dato: 05/09/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
97071990
glenn@bolavi.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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:225, Bnr: 241
Hjemmelshaver:	Karin Marie Lind Andersen & Paul Alfred Lind Andersen
Seksjonsnummer:	198
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2012/2013
Tomt:	Fellestomt på 7.698 m²
Kommune:	301-Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Karin Marie Lind Andersen & Paul Alfred Lind Andersen
Befaringsdato:	03.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten og bakgården er pent opparbeidet og beplantet med grønne plener, planter, sittegrupper og felles gangvei samt flere lekeapparater for barn.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk bygget i 2012 med fasader av tegl og trekledning. Utkraget balkonger i betong mer stål/glassrekkverk. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Innvendig er bolig kledd med malte plater og malt betong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår med godt vedlikeholdt og holder god standard. Badet er bygget som baderomskabin og mangler dokumentasjon, men fungerer etter hensikten. Kjøkkenet er funksjonelt med noe normal slitasje. Rekkverk på stuebalkong tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde dersom plastfliser beholdes. VVS-anlegget er fra byggeår uten dokumentasjon, og det er registrert noe korrosjon i rørskap. Ventilasjonen fungerer tilfredsstillende.

Samlet sett fremstår boligen som godt vedlikeholdt, men med enkelte forhold som må følges opp over tid.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Radiatorer koblet mot fjernvarme
- Elektriske varmekabler på bad

BOD OG PARKERING:

- Boder i kjeller på 5,2 kvm
- Mulighet for leie av garasjeplass. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakke
- Propcloud.no
- Boligmappa.no
- Oslo kommunes digitale arkiver
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

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

Vegger: Slette malte vegger. Fliser på bad

Tak: Malte tak

Gulv: Parkettgulv. Fliser på bad

Overflater er hele og pene. Det må forventes merker og sår etter bruk og oppheng.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om følgende:

- Malt overflater i 2025
- Bestilt reparasjon/justering av kjøkkenfronter.

FELLESKOSTNADER:

3.660,28 kr pr mnd pr 01.09.2025

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
5.Etasje	66			14	66	
		5				5
SUM BYGNING	66	5		14	66	5
SUM BRA	71					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré, bad, 2 soverom, kjøkken/stue

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Det måles takhøyde på bad, gan, entré på ca 2,20 meter

-Det måles takhøyder i øvrig rom på ca 2,52 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra arealbekreftelse fra Oslo kommune

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Karin Marie Lind Andersen

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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:

Glenn A. Lislørud

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

05/09/2025

Glenn A. Lislørud

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

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

-Dusjslange er noe skadet og anbefales byttes

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

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

-Misfarging i mykfuger ved dusj

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av våtromsplater, smøremembran og mansjetter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Bad er bygget som baderomskabin og dermed er det ikke mulig å foreta hullboring for fuktmåling

-Plastsluk med vannlås. Det er tegn til klemt mansjett under klemring.

Merknader:

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Det er ingen dokumentasjon eller informasjon om hvordan membran er utført på gulv etter bytte av flis.

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2012/2013

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.

Malte vegger, mat tak og parkett på gulvet. Kjøkkenet har underskap og høyskap, steinbenkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Mekanisk ventilator med rør opp i takkasse. Trolig koblet mot felles ventilasjonssystem.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det er installert komfyrvakt

-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring. Dette var ikke et krav ved oppføring da bygg er byggesøkt før Tek 10 trådte i kraft. Det anbefales likevel at det monteres.

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Flere dører trenger justering. Kjøkkenmontør er bestilt for justering

-List over dør til oppvaskmaskin har sveldeskader. Kjøkkenmontør er bestilt for reparasjon

-Sår/skade på sokkel mot yttervegg

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Vegger: Slette malte vegger. Fliser på bad

Tak: Malte tak

Gulv: Parkettgulv. Fliser på bad

Overflater er hele og pene. Det må forventes merker og sår etter bruk og oppheng.

Det måles etter planavvik med krysslaser i stue/kjøkken. Det er ikke registrert skjevheter utover tillatt avvik.

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 balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 2011. Isolert ytterdør fra byggeår 2012, med brann og lyd kvalifikasjoner

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

Merknader:

-Åpningsvinduer subber noe, men dette er normalt på denne type vinduer

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Utdraget balkong på 8,7 kvm med utgang fra balkongdør i stue. Rekkverk er i stålprofiler med glass. Høyde er målt til 108 cm på befaringsdagen, men om plastfliser på gulv fjernes vil høyden på rekkverk være over 1.10 cm, som er kravet til høyde der hvor det er over 10 meter til terreng, etter forskrift fra 1997 som gjaldt når bygg ble omsøkt.

Balkong med utgang fra balkongdør på kjøkken og soverom, på 5 kvm. Rekkverk er i stålprofiler med glass. Høyde er tilfredstillende.

Begge terrasser har avrenning mot front på balkong.

- Det er ikke mulig å kontrollere gulv fullt ut på befaringsdagen da plastfliser dekker hele gulvet

Merknader:

-Høyde på rekkverk på balkong ved stue er målt til 108 cm på befaringsdagen, men om plastfliser på gulv fjernes vil høyden på rekkverk være over 1.10 cm, som er kravet til høyde der hvor det er over 10 meter til terreng, etter forskrift fra 1997 som gjaldt når bygg ble omsøkt.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012/2013
Hovedstoppekranten er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sistene.
Det er spalte på innebygget sistene for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert i himling på bad, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekrant er plassert bak luke iverge fra stue, inn mot bad. videre er det rørskap i himling på bad hvor det også er plassert stoppekranter.
- Rørskap med drenering mot rom med sluk
- Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring på kjøkken. Dette var ikke et krav ved oppføring da bygg er byggesøkt før Tek 10 trådte i kraft. Det anbefales likevel at det monteres.
- Avløpslufting er ikke kjent
- Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:

- Det er ikke framlagt dokumentasjon på VVS anlegge eller innbygget sistene
- Det må forventes at deler av anlegg må oppgraderes i forbindelse med oppussing av bad i tide fremover
- Dels korrosjonsdannelser på rørstamme i rørskap i himling bad. Større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Ikke egen bereder i leilighet

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2012
Boligen har balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

- Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
- Anlegg/aggregat er felles for bygg og dermed ikke kontrollert

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 30.07.2013

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2012

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

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Anlegget er skjult, det er totalt 9 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for:

-Nyinstallering av anlegg, datert 29.05.2013

-Innstellasjon av baderomskabin, datert 25.06.2013

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

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

- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 30.07.2013.

Merknader:

-Det er ikke kjennskap til om det har vært utført arbeider på det elektriske anlegget siden oppføring av bolig

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Rekkverk er i stålprofiler med glass. Høyde på rekkverk på balkong ved stue er målt til 108 cm på befaringsdagen. Om plastfliser på gulv fjernes vil høyden på rekkverk være over 1.10 cm, som er kravet til høyde der hvor det er over 10 meter til terreng, etter forskrift fra 1997 som gjaldt når bygg ble omsøkt.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest på oppføring av boligblokk, datert 15.09.2017

BRANN OG SIKKERHET:

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
- Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Det er ingen dokumentasjon eller informasjon om hvordan membran er utført på gulv etter bytte av flis.
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Høyde på rekkverk på balkong ved stue er målt til 108 cm på befaringsdagen, men om plastfliser på gulv fjernes vil høyden på rekkverk være over 1.10 cm, som er kravet til høyde der hvor det er over 10 meter til terreng, etter forskrift fra 1997 som gjaldt når bygg ble omsøkt.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på VVS anlegge eller innbygget sistene
- Det må forventes at deler av anlegg må oppgraderes i forbindelse med oppussing av bad i tide fremover
- Dels korrosjonsdannelser på rørstamme i rørskap i himling bad. Større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer

Takstmannens vurdering ved TG3: