

Sandakerveien 20 C  
 Sandakerveien 20 C  
 0473 OSLO



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Matias Utnem**

Dato: 12/09/2024

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>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	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.
<b>TG 3</b>	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.
<b>TG iu</b>	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: 237
Hjemmelshaver:	Marie Stephanie Casquio Fjeld
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1893
Tomt:	502 m <sup>2</sup>
Kommune:	Oslo

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Wang
Befaringsdato:	28.08.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

## OM TOMTEN:

Tomten  
Pent opparbeidet felles tomt med belegningsstein, plen og diverse beplantning.

## OM BYGGEMETODEN:

Bygning, generelt: Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Romhøyder:

Stue/kjøkken: 2,845

Entre: 2,436

Soverom: 2,808

Soverom h: 2,846

Bad: 2,370

Oppvarming:

Leiligheten oppvarmes med elektriske panelovner og varmekabler på badet.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsverdi.no

Prosjekt underlag for renovering av bad lever av boligeier.

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

Vegger: Fliser på bad og malte slette flater ellers.

Gulv: Fliser på bad og enstavs Berry Alloc laminatgulv ellers.

Himling: Malte slette flater.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Boligeier informerer om følgende oppgraderinger:

2022: Nytt kjøkken.

2022: Nytt elektrisk anlegg i leiligheten.

2023: Nytt bad.

**FELLESKOSTNADER:**

**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	54				54	
Bakkeplan				12		
Kjeller		7				7
SUM BYGNING	54	7		12	54	7
SUM BRA	61					

**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:**

Rom:

Stue/kjøkken, 2 soverom, bad og entre.

**BRA-e:**

Boder i kjeller:

Bod 1: ca 4 m<sup>2</sup>

Bod 2: ca 3 m<sup>2</sup>

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Bruken av rommene på befaringdagen definerer hva som er 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 opp nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, samt på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer osv.

Boligeier informere om at platting i bakgård tilhører leiligheten.

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:**

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

**BRA-e:**

Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, inkludert arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

**Kommentar:**

Leiligheten består av entré/gang, bad, to soverom, samt en kombinert kjøkken- og stueløsning. Eier har oppgitt at platting i bakgård tilhører leiligheten. Dette arealet er inkludert i arealoppstillingen under "TBA" for den aktuelle etasjen.

Eier har oppgitt at det er boder i kjelleren som tilhører seksjonen. Denne boden er også inkludert i arealoppstillingen. Bodene er målt til: Bod 1: ca 4 m<sup>2</sup> og bod 2: ca 3 m<sup>2</sup>

---

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:****FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble kontrollert i dagslys. Det var god tilkomst til de vurderte bygningsdelene, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.

---

**ANDRE MERKNADER:**

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Marie Stephanie Fjeld  
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

---

12/09/2024

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 ventiler som kan åpnes.

---

Badet er totalrenovert av Vinderen bad og våtrom AS og ferdigstilt i 2023.

Det foreligger dokumentasjon.

Fliser på vegger og gulv, nedsenket himling med downlights.

Innredning:

Vegghengt toalett.

Dusjhjørne med glassdører.

Servantskap med heldekkende servant og ettgreps blande batteri.

Speilskap over servant med lys og stikkontakt ved siden av vasken.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Overflatene fremstår i god stand.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

---

**Merknader:** Badet har naturlig oppdriftsventilasjon, med en ventil over dusjonen.

Det er registrert stor nok spalte under døren.

Det er registrert skader på underkanten av døren inn til badet, med svelling. Denne svellingen kan være et resultat av at badet ikke har mekanisk avtrekk.

#### 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.

---

Flislagt gulv.

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, målt punktvis med laser.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membranen ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel, der vann eventuelt kan renne ut i tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

---

**Merknader:**

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



Membranen er fra 2023

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.

---

Plastsluk med klemmring i metall.

I følge utførende: Det er lagt en toppmembran på våtrommet, som betyr at det ligger et vanntett sjikt rett under flisene. Det er montert toppmembran av typen 1K smøremembran som tettesjikt på gulvet. På veggene er det montert XPS-plater, som består av en vanntett kjerne.

Det er ikke boret hull i tilstøtende vegg da boligeier ikke ønsket dette.

---

## Merknader:

### 2. Kjøkken

#### TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

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.

---

Innredning kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2022, Ikea. Hvite fronter med lav profil, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri med spylefunksjon. Laminatplater i samme utførelse som benkeplaten er montert over benken og under overskapene. Det er lys under overskapene.

Integrerte hvitevarer inkluderer komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og mikrobølgeovn.

**Merknader:** Kjøkkenet er utstyrt med en kullfiltervifte.

(Kjøkkenvifte med kullfilter anbefales ikke. Kjøkkenvifte med kullfilter fører lufta tilbake til rommet, og er dermed ikke et avtrekk. Selv om kullfilteret kan rense lufta for fettpartikler og lukt, fjerner det ikke fuktigheten i lufta.)

TG2 vurderes da det benyttes kullfilter i avtrekksviften på kjøkkenet.

### 3. Andre Rom

#### TG 2 3.1 Andre rom

Andre rom: (gulv, vegger, himling og dører)

Vegger: Malte slette flater.

Gulv: Enstavs Berry Alloc laminatgulv fra 2021.

Himling: Malte slette flater.

Vurdering av overflater:

---

**Merknader:** Gulv: I bra stand, lagt nytt i 2021. Det er imidlertid registrert knirk i gulvet i gangen og inn til stuen, og laminaten spraker enkelte steder i leiligheten.

Vegger: Det er registrert sprekker inne på det ene soverommet der det tidligere sto en vegg.

Himling: Det er registrert en sprekke i taket inne på soverommet der veggen sto tidligere.

TG2 vurderes da det er registrert knirk i gulvet i gangen og stuen, samt sprekker i veggen og himlingen inne på soverommet.

#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer og dører:

Trevinduer med tolags isolerglass, produsert i 1998. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det er viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har naturlig slitasje over tid, med en forventet levetid.

**Merknader:** Det er registrert slitasje og svertesopp på vindus karmene.

TG2 vurderes da vinduer har passert mer en halve forventede levetid.

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

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

Boligeier opplyser at de disponerer platting i bakgården, med tilgang fra felles oppgang. Arealet på plattingen er målt til ca 12 m<sup>2</sup>. Plattingen har terrassebord på dekket og rekkverk i tre.

**Merknader:**

#### 6. VVS

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021

Hovedstoppekranen 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.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Vannførende rør i plast (rør-i-rør-opplegg). Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på badet. Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Interne og synlige avløpsrør er i plast. Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert. Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaringsdag.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Eventuelle feil på det skjulte anlegget vil ikke komme frem i rapporten.

Stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet inne på badet, og disse fungerer etter hensikten. Det er ikke påvist lekkasjesikring fra fordelerskapet, men det kan antas at det er ved vaskemaskinen.

Det er benyttet plastrør med rør-i-rør-system til vannforsyningsrør. Anbefalt brukstid for plastrør er 50 år. Boligen har sluk og avløpsrør i plast, med en forventet levetid på 50 år.

Det er montert vegghengt toalett på badet med synlig lekkasjesikring fra sistene.

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.

#### **Merknader:**

##### **TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Boligeier opplyser om at det felles varmtvannsbereder for sameiet, denne er ikke undersøkt.

#### **Merknader:**

##### **TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Ventilasjon:

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekksviften på kjøkkenet har omluft gjennom kullfilter.

**Merknader:** Det savnes tilluft til soveromene. Tilluft til bad via spalte i dørbblad, badet er tilkoblet naturlig oppdriftsventilasjon.

Lufting er kun mulig gjennom åpne vinduer.

Kjøkkenet har en kullfiltervifte.

TG2 vurderes da det savnes ventiler i veggene på soverommene. Det er kun mulig å lufte via åpne vinduer.

## **7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

### **7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2020

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema 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.

---

#### El-anlegget:

Sikringsskapet er plassert i entreen. Det finnes 10 kurser med automatsikringer. Det er en innholdsfortegnelse som samsvarer med kursene.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse eller spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av slike anlegg. På generelt grunnlag anbefales det at en registrert/autorisert elektroinstallatør eller kontrollør foretar en fullstendig kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier, eventuell tilhørende dokumentasjon, samt en standard sjekklister (som innebærer 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 (med en effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal denne være tilkoblet fast vannforsyning, og det anbefales å bruke en 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.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

**Tilleggsopplysninger:**

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

**Takstmannens vurdering ved TG2:****2.1 Kjøkken Kjøkken**

TG2 vurderes da det benyttes kullfilter i avtrekksviften på kjøkkenet.

**3.1 Andre rom**

TG2 vurderes da det er registrert knirk i gulvet i gangen og stuen, samt sprekker i veggen og himlingen inne på soverommet.

**4.1 Vinduer og ytterdører**

TG2 vurderes da vinduer har passert mer en halve forventede levetid.

**6.3 Ventilasjon**

TG2 vurderes da det savnes ventiler i veggene på soverommene. Det er kun mulig å lufte via åpne vinduer.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**