

Christies gate 30 B  
0557 OSLO



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Matias Utne**

Dato: 01/10/2024

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 gjennstående 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: 49
Hjemmelshaver:	Monika Terese Edvardsen og Mike Riess
Seksjonsnummer:	18
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1899
Tomt:	672 m <sup>2</sup>
Kommune:	301 Oslo

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Wang
Befaringsdato:	25.9.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

## OM TOMTEN:

## OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur i naturstein og støpt kjellergulv. Etasjeskillere i tre og yttervegger med pusset teglstein. Yttertak i saltakkonstruksjon.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten, oppført i en bygård fra 1899, er bygget i henhold til byggeforskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet, og er vurdert i den tilstanden den var på besiktigelsesdagen. Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på den innvendige bygningsmassen. Vær oppmerksom på at det vanligvis vil være mindre hull i overflatene etter bilder, hyller og lignende, samt misfarging og skjolder der bilder, hyller eller møbler har vært plassert.

Tilstandsanalysen er basert på nivå 1, som innebærer visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det foreligger en tilstandsrapport, er det likevel påkrevd å undersøke eiendommen grundig før kjøp, i henhold til "Lov om avhending av fast eiendom § 3-10".

Den utvendige bygningsmassen er ikke vurdert (kun beskrevet), da dette ikke var en del av oppdragets mandat. For ytterligere informasjon henvises det til rapporten.

---

## ANNET:

### Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med vedovn i stue, panelovner og varmekabler på bad.

### Parkering

Det er beboerparkering i området.

---

## DOKUMENTKONTROLL:

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

Overflater: (gulv, vegger og himling)

Gulv: Fliser på badet, fliser i gang, og parkett i øvrige rom.

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater ellers, samt en teglsteinsvegg i stuen.

Himling: Malte, slette flater i stuen med downlights. Himling med tak-ess på badet, og eldre himling med struktur på soverommet.

---

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

---

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

---

## FELLESKOSTNADER:

Ingen opplysninger 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>
5.etasje	60			5	60	
Kjeller		7				7
Loft		3				3
Bod i trapp		1				1
SUM BYGNING	60	11		5	60	11
SUM BRA	71					

**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:**

4.etasje: Entré, bad, 2 soverom, stue m/ kjøkken

**BRA-e:**

Kjeller: Bod på ca 7m<sup>2</sup>.  
 Loft: Bod med gulvareal på ca 3 m<sup>2</sup>. Boden har skråtak.  
 Bod i trapegang: Bod på ca 1 m<sup>2</sup>.

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Bruken av rommene på befaringstidspunktet definerer hva som er primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom), selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Det kan være utfordrende eller umulig å måle arealet nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, samt på grunn av skjevheter eller komplekse bygningskonstruksjoner som karnapper, buer, vinkler som ikke er rette, eller åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har myndighet til å omdisponere hvilke boder, og hvor mange, boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom utenfor boenheten som tilhører denne, inkludert arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Boden på loftet har skråtak, og det totale gulvarealet er målt.

---

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

Boligen ble inspisert i dagslys, med god tilgang til de vurderte bygningsdelene, uten hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.

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.

Merk at tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om disse muligens kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer og entrédører).

---

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Monika Terese Edvardsen (hjemmelshaver)

Matias Utne (taktmann)

---

## **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

---

01/10/2024

Matias Utnem

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

#### TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagte vegger og himling med tak-ess plater.

Det foreligger ingen dokumentasjon på badets alder, men ifølge tidligere salgsprospekt er badet oppgitt å være fra 1997.

Innredning:

Vegghengt toalett og dusjnise med glassdør. Dusjnisen har en oppkant på ca. 10 cm. Servantskap med mørke folierte fronter, heldekkende servant, og overskap med speil. Høyskap med samme utførelse er plassert ved siden av servanten. Opplegg for vaskemaskin.

**Merknader:** Vegger:

Det er registrert mindre sprekker i mørtelfugene, misfarging av fugene, samt silikonfuger som har sluppet fra underlaget. Svertesopp er påvist i mørtelfugene. Fugene fremstår som slitte og utvaskede.

Himling:

Overflater fremstår med normal bruksslitasje.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG2 er vurdert på grunn av registrert slitasje på overflater, samt at konstruksjonens alder tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

#### TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler.



**Merknader:** Gulvet på badet har en høyere terskel mot dusjen enn mot entrédøren. Ved en eventuell lekkasje fra servant eller WC vil vannet derfor kunne renne ut i entréen. Det anbefales å lage en åpning i terskelen inn mot dusjen slik at eventuell lekkasjevann kan renne fritt til sluket.

Det er registrert misfarging av fuger, svertesopp, og enkelte steder har silikonfugen løsnet fra underlaget. Det er også mindre sprekker i mørtelfugene.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

TG2 er vurdert på grunn av registrert slitasje på overflater samt at konstruksjonens alder tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

### TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk av plast med klemring av plast.

Det er ikke kjent for taksmann hva slags tettesjikt som er benyttet under fliser.

**Merknader:** Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes derfor ut fra alder og forventet gjenstående levetid.

Det er boret hull i veggen fra det disponible rommet mot dusjsonen. Det ble målt etter fukt med MMS2, uten at det ble påvist fuktverdier.

TG2 settes basert på antatt alder på membranen og forventet gjenværende brukstid, samt at konstruksjonens alder tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkkenet har hvite, profilerte fronter på under- og overskap, laminat benkeplate, og fliser over benken. Integrerte hvitevarer inkluderer oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn og platetopp. Ventilasjonshetten har kullfilter. Frittstående kjøleskap.

**Merknader:** Innredningen har slitasje i form av sår, hakk og noe svelling. Benkeplaten har et større hakk ved siden av platetoppen. Silikonfugen langs veggflisene og benkeplaten har løsnet flere steder, og det er registrert sprekker i mørtelfugene samt krakelering av flisene.

Det er ikke tilfredsstillende forsert avtrekk, da avtrekksviften er utstyrt med kullfilter som filtrerer luften tilbake i rommet. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert, da dette krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1-undersøkelse. (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 på grunn av slitasje på innredningen og det ikke er tilfredsstillende avtrekk.

## 3. Andre Rom

### TG 2 3.1 Andre rom

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Overflater: (gulv, vegger og himling)

Gulv: Fliser i gangen, parkett i øvrige rom.

Vegger: Malte, slette flater, samt en teglsteinsvegg i stuen.

Himling: Malte, slette flater i stuen med downlights. Eldre himling med struktur på soverommet.

**Merknader:** Gulv: Det er registrert riper og hakk i gulvet.

Vegger: Generell bruksslitasje på vegger og øvrige overflater.

Himling: Det er registrert sprekker i plateskjøtene i taket på stuen og kjøkkenet.

TG2 vurderes på grunn av generell bruksslitasje på overflater, samt sprekker i himlingen på stue og kjøkken.

#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer og dører:

Vinduer med 2- lags isolerglass, produsert i 2013 på soverom.

Vinduer med 2- lags isolerglass, produsert i 2018 i stue.

Balkongdør med 2- lags isolerglass, produsert i 2009.

Malt entrédør i glatt utforming fra 1987.

Vinduene ble visuelt inspisert og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser som krever tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid, der eldre vinduer har en tendens til å slippe ut mer varme enn nyere vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

**Merknader:** TG2 vurderes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på ytterdøren har passert.

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

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

Balkong med utgang fra stuen, med et gulvareal på ca. 4,5 m<sup>2</sup>, belagt med terrassebord. Rekkverkshøyden er målt til ca. 1 meter.

**Merknader:**

#### 6. VVS

##### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kombinasjon av rør-i-rør-system og eldre kobberrør.

Det gjøres oppmerksom på at kun de synlige rørinstallasjonene er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegger er ikke undersøkt nærmere. Eventuelle feil på det skjulte anlegget vil derfor ikke fremkomme i rapporten.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast, med en forventet levetid på 50 år. På badet er det montert et vegghengt toalett uten synlig lekkasjesikring fra sisternen.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann- og avløpsrør, og basert på dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Varmtvannsberederen (VVB) er plassert i et skap på soverommet. Det var ikke mulig for takstmannen å kontrollere produksjonsåret. VVB-en er plassert i et slags kar med sluk, som trolig fungerer som en form for lekkasjesikring, men oppbyggingen og hvor vannet ledes er ukjent for takstmannen.

Stoppekranen er lokalisert, men ikke funksjonstestet. Kranen er plassert slik at den går inn i skapets skråvegg. Ved forsøk på å vri på kranen beveget hele røropplegget seg, og undertegnede er bekymret for at videre bevegelse kan skade rørene. Det anbefales å få dette kontrollert av fagperson.

---

#### **Merknader:**

TG2 vurderes på grunn av manglende synlig lekkasjesikring fra sisternen.

#### **TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Varmtvannsbereder er plassert i skap på soverom

**Merknader:** Varmtvannsberederen er plassert slik at det ikke er mulig å inspisere den. Alder og eventuell lekkasjesikring er ukjent.

TG2 vurderes fordi det ikke er kjent hvordan berederen er lekkasjesikret.

#### **TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Naturlig ventilasjon via spalter i vinduene. Tilluft til badet skjer gjennom en spalte i dørbladet. Badet er tilkoblet mekanisk avtrekk.

#### **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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

#### El-anlegget:

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang og er utstyrt med automatsikringer. Ledningsnettets i leiligheten består hovedsakelig av åpen kabling.

Undertegnede takstmann har ikke fag- eller spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Generelt anbefales det at en autorisert elektroinstallatør eller kontrollør gjennomfører en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, opplysninger fra eier, eventuell tilhørende dokumentasjon, samt bruk av en standard sjekkliste. Det må bemerkes at denne sjekklisten innebærer mer begrensede undersøkelser sammenlignet med en godkjent elkontroll.

#### Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere, med minimum én røykvarsler i hver etasje.

Boligen skal også være utstyrt med slukkeutstyr, som husbrannslange eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må ha en kapasitet på minst 6 kg, med en effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat. Dersom det benyttes brannslange, skal denne være tilkoblet en fast vannforsyning, og det anbefales å bruke en kuleventil (type kran).

Det gis ingen tilstandsgrad 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:**

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 byggesak. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befarings før et eventuelt kjøp.

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

TG2 er vurdert på grunn av registrert slitasje på overflater samt at konstruksjonens alder tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

**1.1.2 Bad Overflate gulv**

TG2 er vurdert på grunn av registrert slitasje på overflater samt at konstruksjonens alder tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

TG2 settes basert på antatt alder på membranen samt at konstruksjonens alder tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

**2.1 Kjøkken Kjøkken**

TG2 vurderes på grunn av slitasje på innredningen og det ikke er tilfredsstillende avtrekk.

**3.1 Andre rom**

TG2 vurderes på grunn av generell brukslitasje på overflater, samt sprekker i himlingen på stue og kjøkken.

**4.1 Vinduer og ytterdører**

TG2 vurderes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på ytterdøren har passert.

**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

TG2 vurderes på grunn av manglende synlig lekkasjesikring fra sisternen.

**6.2 Varmtvannsbereder**

TG2 vurderes fordi det ikke er kjent hvordan berederen er lekkasjesikret.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**