

**Leilighet**  
**URANIENBORGVEIEN 11G**  
**0351 OSLO**



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	<b>TG 0</b>	Ingen avvik
4	<b>TG 1</b>	Ingen vesentlige avvik
4	<b>TG 2</b>	Vesentlige avvik
0	<b>TG 3</b>	Store eller alvorlige avvik
0	<b>TG iu</b>	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Geir A.B. Randen**

Dato: 27/11/2024

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@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>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:214, Bnr: 398
Hjemmelshaver:	Hans Kristian Fredhall
Seksjonsnummer:	15
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1936
Tomt:	Felles 1340 m <sup>2</sup>
Kommune:	OSLO

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	26.11.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Kommunal

## OM TOMTEN:

Opparbeidet felles gårdsrom med felles sykkelparkering, sittegrupper og prydbusker. Sentralt beliggende leilighet i Oslo.

## OM BYGGEMETODEN:

Leilighet i 2.etg. Hovedkonstruksjoner i betong/mur. Yttervegger med teglstein. Det er heis i bygget.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre bygård fra 1936 som er pusset opp gjennom årene. Fremstår godt vedlikeholdt på befaringdagen.

## ANNET:

## OPPVARMING:

Radiatorer med varme fra felles anlegg  
Varmekabler på bad.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Oppdragsgiver har fremvist diverse kvitteringer for utført el-arbeid på bad, samt installasjon av oppvaskmaskin på kjøkken. Tilsendte megleropplysninger.

---

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

VEGGER: Malte slette flater i betong og plater, fliser på bad

HIMLING: Malt betong

GULV: Parkett, fliser på badrom (det er 1-stavs eikeparkett på 1 soverom, øvrige rom har gulv av bambus)

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Leiligheten er pusset opp over flere år med forskjellige eiere.

-Kjøkken 2012

---

**FELLESKOSTNADER:**

Sameiet har inkludert varmt vann/fyring i fellesutgifter.

Felleskostnader pdd 4547,-/mnd

---

**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 m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2.etg	64				64	
Bod loft		3				
Bod kjeller		5				
SUM BYGNING	64	8			64	
SUM BRA	72					

**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:**

Entrè, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

**BRA-e:**

2 stk boder i felles bodanlegg i underetasje og på loft.

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Hjemmelshaver opplyser om:

\*Parkeringsplass følger ikke leiligheten ved salg. Disse blir tildelt av styret etter ansiennitet. Det er installert fellesanlegg for lading på flere av plassene.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.

-Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser på det meste 15 mm kjøkken/stue.

\*Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

-Boligen er godt vedlikeholdt og har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder.

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. +8 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen.

**ANDRE MERKNADER:**

Felles bygningsdeler og felles arealer er ikke vurdert. Det er tilgang til stor takterrasse i nabobygget.

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

## **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:*

**Geir A.B. Randen**

Takstmann og tømrer

27/11/2024



Geir A.B. Randen

**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 ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, malte plater i himling. (ukjent alder for oppussing av badet)  
 Enkel innredning med toppmontert vask og ett-greps armatur.  
 Dusjhjørne med svingbar glassdør  
 Vegghengt WC

**Merknader:**

Godt fungerende bad med normal bruksslitasje. Noe misfargede fuger. (ganske normalt etter flere års bruk)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

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

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler.

**Merknader:**

-Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 35 mm. Det er lokalt stort fall i dusjsonen. Fall på hovedgulvet er tilnærmet flatt. Det er ingen/liten oppkant ved terskel. Da det er usikkert når våtrommet ble oppgradert er det vanskelig å uttale seg om det er avvik ihht byggeforsrifter. Fall er ansett som tilfredsstillende ved normal bruk av våtrommet.

**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 ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Sluk i plast



**Merknader:** -Det er ukjent tettesjikt/membran på våtrommet. Det er påvist banemembran under klemring i sluket.  
-Hullboring er ikke mulig å gjennomføre grunnet murkonstruksjoner i tilstøtende vegger. Det er foretatt fuktmåling med Protimeter MMS 3 uten tegn til forhøyede verdier.

\*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Boring av et 73 mm hull gir likevel en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Membran mangler dokumentasjon, og forventet levetid for membran kan være mer enn halvert. Badet kan likevel ha flere år igjen med god funksjon.



## 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.

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.

Kjøkken fra 2012.

Slette fronter med integrert håndtak

Benkeplate i kompositt/stein med underlimt vask og keramisk platetopp. Glassplate over benk

Integrert vaskemaskin, oppvaskmaskin, komfyr, vinskap, kombiskap kjøl-/frys

Ventilator i veggskap med kullfilter.

Komfyrvakt

**Merknader:** Godt fungerende kjøkken med normal bruksslitasje.

TG 2:

Kullfilter i ventilator er ansett som et avvik ihht NS 3600:2018

## 3. Andre Rom

### TG 2 3.1 Andre rom

Det er malte flater på vegger og himling. Parkett på gulv.

**Merknader:** -Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak.

-Det er dog påvist krakelering av maling i himling på soverom og i stue. Årsak ikke videre vurdert. Kosmetisk betydning.

-Parkettgulv i entrè med slitasje utover normal bruk.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av slitasje på parkettgulv i entrè



#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer i treverk med energiglass fra 1983.

Tett ytterdør av eldre dato. (Ingen merking av brann- eller lydkrav på dør.)

**Merknader:** -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

-Det er enkelte vinduer som har behov for justering/utbedring. Det er påvist noe slitasje/skade i overflate på innside av vinduer. Enkelte vinduer virker "løse" i topp karm grunnet slitasje over flere år.

-Ett vindu mangler barnesikring.

-Innvendige dører av eldre dato. Har behov for justering for god funksjon.

\*Det er ikke opplyst om ansvarsfordeling ang. eventuell utbedring av vinduer. Dette vil styret i sameiet kunne svare på.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av slitasje/skader og alder på vinduer

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

##### Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### 6. VVS

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

- Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
- 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 ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Vannrør i kobber og plast. Sluk i plast. (Ingen synlige avløpsrør internt i leiligheten.)

- Merknader:**
- Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.
  - Stoppekran i himling på bad og i luke på soverom testet OK!
  - Det anbefales å ettermontere lekkasjevarsler med stoppventil i rom med vanninstallasjoner som ikke har sluk. (Kjøkkenbenk ) Dette vil bidra til å begrense skadeomfang ved en evt lekkasje.
  - Det er registrert en liten spalte under vegghengt WC. Denne ligger noe høyere over gulv enn anbefalt.

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS. På generelt grunnlag så kan det vurderes en gjennomgang av VVS med autorisert personell.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år  
Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

#### Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Varmtvann fra felles anlegg

#### TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Mekanisk avtrekksvifte på badet. Ellers naturlig avtrekk med 1 ventil i vegg på soverom og 2 tilluftsventiler i vegg, samt oppdrift i pipeløp når spjeld er i åpen stilling

- Merknader:**
- Ventilasjonen tilfredsstillende datidens krav ved oppføringstidspunktet.
  - Spalteventil i dør inn til badet er noe mindre enn anbefalt. (målt ca. 60cm<sup>2</sup>, anbefalt mellom 80-120cm<sup>2</sup>)

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

## 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 2022

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.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè.

---

**Merknader:** -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Utbedring av jordfeil på badet ble utbedret av M-Tek, Linje Elektro har utbedret andre småfeil etter tilsyn.

-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Løs ledning ved siden av dør inn til badet. Bør festes for å forhindre skade/påkjenning i koblingsboks.

-Løs jordingsledning i sluk

\*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak.

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.  
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

## Tilleggsopplysninger:

- Det er ikke fremlagt tegninger. Endringer/avvik ikke mulig å bedømme.
- Hjemmelshaver har selv ikke bebodd leiligheten og innehar dermed begrenset informasjon.
- \*Det er opplyst av hjemmelshaver at det tidligere var en vannlekkasje fra øvre leilighet. Det ble påvist mindre skader på soverom (bak kjøkken). Alt utbedret av forsikringsselskap.
- Det er beboer sitt ansvar å påse at slukkeutstyr og brannvarsling fungerer tilfredsstillende.

**Takstmannens vurdering ved TG2:**

## 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membran mangler dokumentasjon, og forventet levetid for membran kan være mer enn halvert. Badet kan likevel ha flere år igjen med god funksjon.

## 2.1 Kjøkken Kjøkken

Kullfilter i ventilator er ansett som et avvik ihht NS 3600:2018

## 3.1 Andre rom

Vurderes på bakgrunn av slitasje på parkettgulv i entrè

## 4.1 Vinduer og ytterdører

Vurderes på bakgrunn av slitasje/skader og alder på vinduer.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**