

Salg av bolig  
Nordahl Griegs gate 54A  
2319 Hamar



Energimerke

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

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

**Utført av:**

Takstmann

**Arild Hoberg**

Dato: 12/08/2024

Bukkholtvegen 60

Stange 2335

91829037

arild@hobergtakst.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 gjestående 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:1, Bnr: 3539

Hjemmelshaver: Gina Gulbrandsen Arnkværn og Jørgen Gulbrandsen

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer: 54232

Byggeår: 1965

Tomt: Fellestomt 18710 kvm m<sup>2</sup>

Kommune: Hamar

**BEFARINGEN:**

Oppdragsgiver: Gina Gulbrandsen Arnkværn

Befaringsdato: 07.08.2024

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS3

Vann: Offentlig

Avløp: Offentlig

Adkomst: Offentlig

**OM TOMTEN:**

Andelsleilighet tilhørende Mæhlumsløkka Borettslag beliggende på øvre mæhlumsløkka, Hamar kommune. Felles tomt for Borettslaget opparbeidet med asfaltert vei, asfalt, diverse beplantninger, plenareal, biloppstillingsplass og sittegrupper.

**OM BYGGEMETODEN:**

Leilighetsbygg oppført i 1965. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater og teglstein. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags energiglass.

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje.

Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg og heis.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Oppvarming med radiatorer tilkoblet felles varmesentral og varmekabler på bad/vask. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Avtrekksvifte er montert på kaldloft iflg. eier.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Følgende ble fremlagt:

- Protokoll fra ordinær generalforsamling i Mæhlumsløkka btl.
- Årsmøte 2024 Mæhlumsløkka btl.
- Opplysninger om boligselskapet.
- Vedtekter.
- Husordensregler for Mæhlumsløkka btl.
- Servitutter

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

Vegger består i hovedsak av malte slette flater, tapet på kjøkken og keramiske fliser på bad/vask.

Tak med malt slett overflate.

Gulv består av vinyl belegget og keramiske fliser på bad/vask.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg av bolig.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

- 2024 Leilighet: Oppgradering/maling, tapet og belegg gjelder alle flater og rom, utenom bad/vask der er flisene på gulv malt. Kjøkken innredning er malt, ny induksjonstopp, komfyr og kum med ett greps blandebatteri. Ny innredning på bad/vask.

Bygning/fellesanlegg

- 2023 - 2024: Rørfornyning, prosjektet ble slutført i april 2024.
- 2021 - 2022: Rens av ventilasjon.
- 2020: Nytt tak alle blokker.
- 2019: Nye inngangsdører og callinganlegg.
- 2017: Installert ny dørautomatikk på inngangsdør. Nye brannvarslere og pulverapparater i alle leiligheter og søppelboder
- 2016-2017: Nye vinduer og terrassedører 3-lags energiglass produsert 2015.
- 2013: Installering av individuell måling av varme.
- 2005: Montering av heis. Det står mer om større vedlikehold og rehabilitering i ref. fra årsmøtet 2024.

**FELLESKOSTNADER:**

Felleskostnader kr. 5097,-/mnd.

Herav:

A konto oppvarming: kr. 416,- Felleskostnader kr. 4131,-

Kabel-TV avg. kr. 550,-

Inkludert i posten "felleskostnader": Forretningsførsel, renovasjon, felles drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, nedbetaling fellesgjeld m.m.

**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>
3-etasje	51			8	51	

SUM BYGNING	51			8	51	
-------------	----	--	--	---	----	--

SUM BRA						
---------	--	--	--	--	--	--

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjeller bod		1				1
SUM BYGNING		1				1
SUM BRA						

**BRA-i:**

Kjøkken, stue, sov, gang og bad/vask.

**BRA-e:**

Bod i kjeller.

**MERKNADER OM AREAL:**

Areal er målt med laser.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Ingen merknader.

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

Ca. 20 grader, skyet og oppholdsvær. Ingen hindringer.

**ANDRE MERKNADER:**

Leiligheten disponerer en bod i kjeller oppmålt til ca 1 m2 samt parkeringsmuligheter på felles tomt.

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Gina Gulbrandsen Arnkværn

**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:*

**Arild Hoberg**

Takstmann og Murmester med 40 års erfaring fra nybygg, rehabilitering, tilstandsvurdering og kalkulasjon

12/08/2024

Arild Hoberg

**1. Våtrom****1.1 Bad/vask****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.

Keramiske fliser på vegg, malt glatt himling. Vegghengt underskap med skuffer, servant montert oppå benkeplate med 1-greps blandebatteri, speilskap med lys, dusjkabinett med glassdører, 1-greps blandebatteri, gulvs montert toalett og vaskemaskin.

Tilluft mellom dørblad og terskel.

**Merknader:** Fremstår i normalt bra stand.

**TG 2** 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er keramiske fliser på gulv, med varmekabler som er termostatstyrt.

**Merknader:** Gulvet har bra fall til sluk, ca.3cm fra gulv ved terskel til slukrist.

Ikke synlig membran ved terskel, eller dokumentert membran ved terskel.

## TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Vegger og gulv består av betong og mur.

Det ble registrert slukmansjett under klemring.

**Merknader:** Det antas at badet er 20år +.

Normal levetid for flis og membran på mur og betong. Utskifting 20 - 40år.

Det er ikke mulig å bore hull fra motstående vegg til dusj.

Det er utført fukt søk med egnet utstyr, vegg og gulv på fuktutsatte steder, uten å registrere for høye fuktverdier.

Det er ikke mulig å registrere mansjetter i rørgjennomføringer, uten å gjøre større inngrep.

Denne type destruktive undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandskontroll.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran.

Det anbefales ikke å dusje direkte på fliskonstruksjonen, p.g.a. alder og manglende dokumentasjon.

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1965?

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.

Kjøkkeninnredning oppgradert med profilerte fronter 2013.

Laminat benkeplate. Induksjonstopp, integrert komfyr, oppvaskkum med 1-greps blandebatteri fra 2024, kjøll og frysenskap, spruteplate over kum og induksjonsplate. Lyspunkt under overskap.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse.

Vannrør av kobber og fleksible rør. Avrenning av plast og soilrør.

Ventil på yttervegg og over vinduer.

Mekanisk avtrekk bak overskap, som går i sjakt på badet til over tak.



**Merknader:** Mekanisk avtrekk m/kullfilter er ikke montert etter oppgradering av kjøkkenet. Kjøkkenet fremstår i god stand og godt vedlikeholdt..

### 3. Andre Rom

#### TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår i normalt god stand, uten tegn til vesentlige skader eller mangler.

**Merknader:** Overflater er nyoppusset i 2024.

### 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 balkongdør med 3-lags isolerglass produsert 2015.

**Merknader:** Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører i boligen. Ingen avvik ble registrert.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

#### TG 1 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.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Utgang fra stue til sørvendt overbygd balkong på ca.8 m2.

Rekkverkshøyde er målt til ca.1,10 meter.

Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall.

Balkongen har utebelysning.

Gulvoverflater er belagt med terrassebord og

terrasseteppe Avrenning fra balkong i nedløpsrør.

Himling består av metallplater.

**Merknader:** Balkongen fremstår godt vedlikeholdt.

### 6. VVS

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1965?

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.  
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.  
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Synlige kobberrør på kjøkken og bad/vaskerom.  
Avløpsrør i plast og soilrør kjøkken og bad/vaskerom.  
Rørfornyng stammer og bunnledninger 2023 - 2024 TG1.

**Merknader:** Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann eller avløpsrør.  
Forventet brukstid på vann og avløpsrør er ca. 50år.

## TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010  
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder på 100L er plassert i kjøkkenbenk.

**Merknader:** Benkeplate må demonteres for å kunne inspisere varmtvannsberederen.  
Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.  
Normal brukstid på bereder før utskifting er 20år.

## TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1965  
Det var sist inspisert i Ukjent  
Det var rengjort i Ukjent  
Anlegget ble sist fornyet i Ukjent  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.  
En ventil i yttervegg på kjøkkenet, ellers ventiler over vinduer.  
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/vaskerom med avtrekksvifte på kaldloft iflg. eier.  
Sjakt for avtrekk, vann og avløp er plassert på bad/vaskerom.

**Merknader:** Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

## 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 2015 Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1965

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent

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 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.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap med automatsikringer med kursoversikt, plassert til høyre for inngangsdør til leiligheten.

---

**Merknader:** El-anlegget ble godkjent av el-tilsynet i 2015. Samsvarserklæring ble framvist.

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 12.01.2018, arbeidene gjelder installasjon av måler.

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 10.02.2023, arbeidene gjelder byttet defekt termostat for vk på bad. Kontrollert motstand i kabel og strømtrekk ved drift etter byttet.

Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen, eller andre visuelle feil eller mangler.

Det lokale el-tilsynet (DLE) har tilsyn hvert 20år iht. direktoratets bestemmelser.

Normal levetid for elektrisk anlegg før utskifting er 20 - 40 år.

Teknisk tilstand på det elektriske anlegget er ikke vurdert, da det bør utføres av en fagkyndig på området.

Vi anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Vær oppmerksom på:

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

---

4730 Mæhlumløkka Borettslag, org.nr. 950.129.891

Andelsleilighet nr. 54232 i 3-etasje.

---

### Takstmannens vurdering ved TG2:

#### 1.1.2 Bad/vask Overflate gulv

Ikke synlig membran ved terskel.

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Alder på bad kan se ut til å være 20år +.

**1.1.3 Bad/vask Membran, tettesjiktet og sluk**

TG2 på grunn av merknader over.

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

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. TG2 er i dette tilfelle hovedsakelig vurdert ut ifra alder. Restlevetiden er usikker.

Radiatorer (med tilhørende røropplegg) er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Konsekvens med usikker restlevetid.

**6.2 Varmtvannsbereder**

TG2, se merknader over.

**6.3 Ventilasjon**

TG2, se merknader.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**