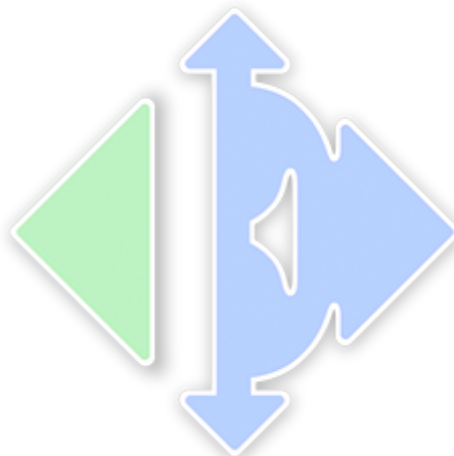




## Selveierleilighet (i blokk)

Eiksveien 56  
1359 Eiksmarka

www.e3.no

## 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

Mikkel Degland

Dato: 15/12/2025

Granholtet 11

Lommedalen 1350

93624183

mikkel@btakst-eiendom.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<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:34, Bnr: 706
Hjemmelshaver:	Tatjana Sylvia Krackhardt og Christoffer Storm Tiller Alsvik
Seksjonsnummer:	39
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1954
Tomt:	Felleseie tomt 3 758 m <sup>2</sup>
Kommune:	Bærum

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Tatjana Sylvia Krackhardt og Christoffer Storm Tiller Alsvik
Befaringsdato:	28.11.25
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

## OM TOMTEN:

Sameiet har en romslig og velholdt tomt med fine grøntarealer rett utenfor boligen. Her finner man en stor gressplen med benker og sitteplasser. Det er asfalterte gangstier utenfor boligen.

## OM BYGGEMETODEN:

Boligbygg over 4 etasjer samt underetasje og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong/murkonstruksjoner. Utvendige fasader i pusset og malt mur. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør fra Nordidoor med brannklasse B30, lydklasse 38dB og kikkehull. Balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass fra 2015. Vindu med karm/rammer av tre og tre-lags glass fra 2014 i bad. Oppvarming med elektrisitet i kombinasjon med vedfyring i stue/kjøkken.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Normale oppgraderinger av kosmetisk / overflatemessig art bør alltid påregnes ved overtagelse av brukt bolig og er således ikke kommentert. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning, noe står for tur til å skiftes. Det vises for øvrig til beskrivelse med tilhørende intervaller for utskifting / vedlikehold som er en indikasjon på forventet behov for fornyelse. Dokumentasjon på utførelse for de enkelte konstruksjoner er ikke forevist med mindre annet er opplyst.

## ANNET:

### OPPVARMING:

Elektrisk oppvarmet leilighet.  
Varmekabler i entré.  
Varmefolie i stue/kjøkken.  
Peisovn i stuen.

### ROMHØYDE:

Etasje 1: entré, 2 soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning. (2,33m - 2,38m)

## DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for denne leiligheten.

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

### VEGGER:

Fliser på badet.  
Malte overflater i øvrige rom.

### TAK/HIMLING:

Malte overflater i alle rom.

### GULV:

Fliser på badet og i entré.  
Parkettgulv/laminat i øvrige rom.

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ikke opplyst om.

## FELLESKOSTNADER:

Ikke opplyst om.

**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>
Etasje 1	66			10		
Kjeller: bod i felles rom		7				
Loft: bod i felles rom		6				
SUM BYGNING	66	13		10		
SUM BRA	79					

**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:**

Etasje 1: entré, 2 soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

**BRA-e:**

Kjeller: bod  
 Loft: bod

**MERKNADER OM AREAL:**

I tillegg til leilighetens arealer følger to boder, én i lukket kjellerrom på ca. 7 m<sup>2</sup> og én bod på loft med ca 6 m<sup>2</sup> måleverdig areal. Bodene er påvist av oppdragsgiver og tatt med som BRA-e, vedtekter er ikke innhentet eller kontrollert. (Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet grunnet skråtak og lav takhøyde. Gulvflate i loftsbod er oppmålt til ca. 10 m<sup>2</sup>.) Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for balkong med utgang fra stuen.

Arealmålingen er utført med laser. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Eventuelle sjakter for leiligheten er tatt med i beregning for BRA-i.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Andre rom i boligen med enkelte sår/hakk/rift i overflater som forekommer.

---

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

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner(nivå 1) og enkelte destruktive inngrep(hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt. Gulv og vegger er ikke kontrollert på steder det var møblert /tildekket på befaringsdagen.

---

**ANDRE MERKNADER:**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Tatjana Sylvia Krackhardt, Christoffer Storm Tiller Alsvik og Mikkel Degland

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

---

## **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:*

**Mikkel Degland**

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann

---

15/12/2025

Mikkel Degland

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 2** 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 avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom oppgradert i 2015 i følge tidligere beskrivelser. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning samt stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med skyvedører av glass og metall. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett. Vegghengt speilskap over toalett. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Fordelerskap for rør-i-rør og hovedstoppekran plassert på vegg over toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

**TG2:**

Risiko: Det registreres bomlyd i enkelte fliser bak vaskemaskin, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens: Badet fungerer med dette avviket.

**Merknader:****TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er 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 ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varme.

**TG2:**

Risiko: Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens: Utbedring bør vurderes.

**Merknader:****TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
- 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.



Sluk plassert under dusjkabinett og er lite tilgjengelig for inspeksjon. Delvis synlig klemring, ingen mulighet til å vurdere om membran ligger klemt i klemring.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

TG2:

Risiko: Ingen synlig membran bak innebygget sistene. Ingen dokumentasjon foreligger. Sluket er lite tilgjengelig.

Konsekvens: Det anbefales å montere en automatisk lekkasjevarsler for innebygget sistene.

**Merknader:** Forventet levetid for membran er 20 år.

## 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 symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Åpen kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2015. Benkeplate av laminert spon. Planlimt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Opplegg for kjøøl/frys. Integrrert oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Ventilator med kullfilter plassert i overskap. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2015 plassert i hjørnet under benkeplate. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Det er montert automatisk lekkasjevarsler under oppvaskkum og bereder.

TG2:

Risiko: Det registreres slitasje og skader på innredning enkelte steder. Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet.

Konsekvens: Kullfilter kan medføre økt fuktbelastning i boligen.

**Merknader:** Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

Overflater med bruksslitasje. Enkelte sår/hakk/rift i overflater som forekommer.

**Merknader:**

## 4. Vinduer og ytterdører

### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 38dB og kikkehull. Balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass fra 2015. Vindu med karm/rammer av tre og tre-lags glass fra 2014 i bad.

Vinduer og ytterdører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsstidspunktet.

**Merknader:** Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke 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.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 10 m<sup>2</sup>. Gulv dekket med flistremmer. Rekkverkshøyden er målt til ca. 114 cm.

#### **Merknader:**

### **6. VVS**

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

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget 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.

Varmtvannsbereder plassert i kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør og hovedstoppekran plassert i bad. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

**Merknader:** Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

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

Varmtvannsbereder er fra 2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Bereder på 117 liter plassert under kjøkkenbenk med automatisk lekkasjevarsler koblet opp.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2:

Risiko: Tilstandsgrad vurderes da berederen har passert over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens: Berederen fungerer med dette avviket.

**Merknader:** Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

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

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via spalteventiler i vinduer og klaffventiler i vegger. Kullfilterventilator på kjøkken og avtrekk på bad.

#### **Merknader:**

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1999

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2014 - 2016

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 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.

---

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert i felles trappegang. Hovedsikring er på 40A. Leiligheten har delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg.

Merk:

- Det foreligger ingen rapport fra det lokale eltilsynet.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

**Merknader:** Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet elkontroll.

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

**Tilleggsopplysninger:**

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømming, utsyn og lysforhold.

Det er usikkert om brannskiller er utført i henhold til byggteknisk forskrift. Forholdet må undersøkes av kompetent personell, og eventuelle utbedringer/tiltak må utføres.

Bygningen er oppført i 1954, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

Vegger, himling, gulv og innredninger sitt materiale ikke kan verifiseres uten fremlagt produktdokumentasjon eller destruktive inngrep i materialet.

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

Risiko: Det registreres bomlyd i enkelte fliser bak vaskemaskin, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens: Badet fungerer med dette avviket.

**1.1.2 Bad Overflate gulv**

Risiko: Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens: Utbedring bør vurderes.

**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

Risiko: Ingen synlig membran bak innebygget systerne. Ingen dokumentasjon foreligger. Sluket er lite tilgjengelig.

Konsekvens: Det anbefales å montere en automatisk lekkasjevarsler for innebygget systerne.

**2.1 Kjøkken Kjøkken**

Risiko: Det registreres slitasje og skader på innredning enkelte steder. Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet.

Konsekvens: Kullfilter kan medføre økt fuktbelastning i boligen.

**6.2 Varmtvannsbereder**

Risiko: Tilstandsgrad vurderes da berederen har passert over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens: Berederen fungerer med dette avviket.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**