

Leilighet  
Kullebunnveien 10  
1388 Borgen



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Geir A.B. Randen**

Dato: 26/02/2025

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>	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:6, Bnr: 415
Hjemmelshaver:	Monica Behn Jacobsen
Seksjonsnummer:	235
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1972
Tomt:	Felles 74249 m <sup>2</sup>
Kommune:	Asker

**BEFARINGEN:**

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	25.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei

**OM TOMTEN:**

Terrasseleilighet med omkringliggende lavblokker og rekkehus. Kort vei til tog, skoler, barnehage og butikk. Alpinbakke og marka i umiddelbar nærhet.

**OM BYGGEMETODEN:**

Terrassehus oppført med hovedkonstruksjon i armert betong. Trevegger mot terrasser og balkonger med liggende kledning.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Godt vedlikeholdt leilighet som er modernisert gjennom årenes løp. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:****OPPVARMING:**

Panelovner

Varmekabler på bad

---

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Utfylt spørreskjema fra kunden. Megleropplysninger/kommunale dokumenter/tegninger er ikke fremlagt for gjennomgang.

---

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

VEGGER: Malte slette flater (betong og plater), våtromstapet på bad

HIMLING: Malte slette flater. Enkelte rom med downlights

GULV: Parkett, flis på bad

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

-Nytt parkettgulv i stue/kjøkken 2018, utført av Polygon

-Nye terrasseheller på balkong 2023

Opplysninger fra tidligere eier/rapporter:

-Nytt kjøkken og parkettgulv i gang og soverom 2007

-Baderom malt og påført nye gulvfliser med varmekabler 2016

---

**FELLESKOSTNADER:**

Se megleropplysninger

---

**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>
4.etg	47			14	47	
Bod i felles anlegg (2.etg)		4				
SUM BYGNING	47	4		14	47	
SUM BRA	51					

**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, soverom kjøkken og stue

**BRA-e:**

Bod i felles anlegg

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26.  
 Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

GARASJE: Hver leilighet har rett på en garasjeplass, med mulighet for å leie flere. Det tilbys plasser med elbil ladere av sameie. (Se vedtektene i sameie, [www.kullebunn.no](http://www.kullebunn.no))

Boden befinner seg inne i oppgangen.

---

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert.

Brann-lydskilde mellom boenheter er ikke mulig å vurdere uten destruktive inngrep og er antatt utført etter gjeldene krav/forskrifter ved oppføringstidspunktet. Disse kan ha avvik ihht dagens krav.

---

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

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. +1 grader Celsius. Det var snø på tak og bakkeplan som kan forhindre enkelte undersøkelser/målinger. 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. Inspeksjonen er foretatt på synlige deler. Hulrom (bom) under fliser er sjekket på tilfeldige steder. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

---

**ANDRE MERKNADER:**

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/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Konstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik kan/vil forekomme på eldre trekonstruksjoner. Av erfaring så forekommer det skjevheter i disse leilighetene.

-Innvendige flater er pusset opp gjennom årenes løp.

---

**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

26/02/2025



Geir A.B. Randen

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflater på bad med malt våtromstapet på vegger, malt betong himling. 60 cm innredning med vask og ett-greps armatur, samt veggskap og speilskap. Frittstående WC. Lukket dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk (konstant).

**Merknader:** Baderom med normal brukslitasje. Tidligere eier har opplyst om «ny innredning og utstyr» på bad, samt malt overflater i 2016 ref tidligere rapport. Dusjkabinett fra 2008.

TG 2:

Settes på bakgrunn av et helhetsinntrykk av overflater på vegg og himling

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagte gulv med varmekabler. Antatt flislagt over eldre belegg i 2016.

**Merknader:** -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 15 mm. Det registreres fall mot sluk på tilfeldig valgte plasser. Oppkant ved dørterskel. (ikke mulig å påvise evt membranoppkant) Det var ingen krav til fall på gulv ved oppføringstidspunktet. Det belyses likevel en risiko ved svakt/manglende fall på gulvet.

TG 2:

Sprekk/manglende bit i sokkelflis ved dør. (kosmetisk betydning)

**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.

Eldre våtromstapet og antatt eldre belegg under flislagt gulv. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

**Merknader:** -Det mangler mansjetter rundt rørgjennomføringer bak kabinett.

-Sluk på bad ligger under kabinett og er derfor noe vanskelig tilgjengelig for en god inspeksjon.

-Tettesjikt kan også ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler 700.320

\*Det anbefales å fortsette bruken av lukket dusjkabinett for sikker bruk. Evt. så bør badet pusses opp.

TG 2:

Forventet tid for utskifting er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk.

Alder og slitasje.

-Forventet tid for utskifting av våtromstapet 5-7 år

Forventet tid for utskifting av vinylbelegg er 10-30år.

( Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken



Vanninstallasjonen er fra byggeår

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.

Kjøkkenen fra 2007/2015 i tilknytning til stuen. Lett profilerte fronter. Benkeplate i laminert spon med nedfelt vask og keramisk platetopp. Plater med flisimitat over benkeplate. Ventilator med direkte avkast. Integreert stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kombi kjøl-/fryseskap.

**Merknader:** Kjøkkenen fremstår godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje ihht alder.

### 3. Andre Rom

#### TG 1 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 utover normalt vedlikehold. (se evt. Andre merknader)

### 4. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 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 terrassedører med karmen i tre med isolerglass fra byggeår.  
Tett inngangsdør.

**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. Gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

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:

Settes grunnet alder og slitasje på vinduer /dører. Utskiftning bør vurderes.

\*Ansvarsfordeling ang. kostnader ved en evt. utskiftning av vinduer er ikke avklart. Styret bør kontaktes for informasjon vedrørende dette.

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

#### TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

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.

Balkong mot VEST av leiligheten. Utført i plassbygde betongkonstruksjoner. Rekkverk utført med blomsterkasser av betongkonstruksjon. (Dette var tilfredsstillende og godkjent etter datidens krav til sikring ved oppføringstidspunktet.) Terrasser ble pusset opp i regi av sameiet i 2013. Terrasseheller i tre fra 2023

**Merknader:** Ingen synlige tegn til skader.

TG 2:

Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens forskrifter.

\*Dette må ikke utbedres da det ikke er noe tilbakevirkende kraft på nye forskrifter.

## 6. VVS

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber . Avløpsrør og sluk i plast

**Merknader:** -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.

-Stoppekraner undervask på kjøkken. testet OK!

-Det ble ikke avdekket lekkasjer eller andre svekkeleser på befaringsdagen

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS. På generelt grunnlag så anbefales 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

(Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)

TG 2:

Settes da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd for deler av VA- installasjonen.

### Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Varmtvann felles anlegg

### TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Leiligheten har mekanisk felles avtrekk på bad . Spalteventiler i vinduer. og ventiler i yttervegg

**Merknader:**

Boligen virker greit ventilert på befaringsdagen og tilfredsstillende datidens krav til ventilering. (Dagens krav betinger balansert ventilasjon med varmegjenvinner)

\*\*Mekanisk avtrekk: Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungerende ventilasjonssystem, men resulterer i høyt energitap, da slike anlegg ikke har noen form av varmegjenvinning.

## 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 installert i byggeår

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.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap med med eldre skrusikringer plassert i felles trapperom.

\*Skrusikringer er generelt ansett som utdatert og bør vurderes byttet.

---

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

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

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

\*Hjemmelshaver har ikke fått utført noen elektriske arbeider i den tid hun har bodd der.

-Samsvarserklæring for varmekabler på bad er fremvist fra boligmappa.no. Downlights er montert etter byggeår, men det er ikke fremlagt dokumentasjon/informasjon om dette.

\*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden boligen hadde tilsyn.

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

## Tilleggsopplysninger:

Tegninger er ikke fremlagt. Endringer/avvik er ikke mulig å bedømme.

På generelt grunnlag så anbefales det å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

**Takstmannens vurdering ved TG2:**

## 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Settes på bakgrunn av et helhetsinntrykk av overflater på vegg og himling

## 1.1.2 Bad Overflate gulv

Sprekk/manglende bit i sokkelflis ved dør. (kosmetisk betydning)

## 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Forventet tid for utskifting er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk.

Alder og slitasje.

-Forventet tid for utskifting av våtromstapet 5-7 år

Forventet tid for utskifting av vinylbelegg er 10-30år.

( Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

## 4.1 Vinduer og ytterdører

Settes grunnet alder og slitasje på vinduer /dører. Utskifting bør vurderes.

\*Ansvarsfordeling ang. kostnader ved en evt. utskifting av vinduer er ikke avklart. Styret bør kontaktes for informasjon vedrørende dette.

## 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens forskrifter.

\*Dette må ikke utbedres da det ikke er noe tilbakevirkende kraft på nye forskrifter.

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Settes da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd for deler av VA- installasjonen.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**