

Leilighet
Bondistranda 40
1386 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 18/02/2025

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:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	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 overvåking av denne bygningsdelen.
TG 3	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.
TG iu	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:51, Bnr: 189
Hjemmelshaver:	Anne Karin Setervang og Tore Setervang
Seksjonsnummer:	5
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2013
Tomt:	Felles m ²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Befaringsdato:	17.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei

OM TOMTEN:

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Bondistranda, samtidig idyllisk og fredelig langs Bondivann. Fine tur- og bademuligheter, samtidig sentralt med kort vei til offentlig kommunikasjon og Asker sentrum. Fellesarealet er pent opparbeidet med asfalterte internveier, felles sykkelparkering, heller, plen og beplantning. Det er sittegrupper og lekearealer for barn.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetskompleks med 4 etasjer. 3 hovedetasjer og 1 plan delvis under bakkenivå. Hovedkonstruksjoner i betong./stål. Yttervegger med trekledning og detaljer med fasadeplater rundt vinduer. Leiligheten ligger i 1.etg med inngang fra bakkeplan.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand ihht alder og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Oppvarming via vannfylte radiatorer. (fjernvarme)

Vannbåren varme i badromsgulv

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud.no. Utfylt spørreskjema fra oppdragsgiver. FDV-perm i boligen. Megleropplysninger/godkjente tegninger fra kommunen er ikke mottatt.

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

Malte slette plater og betong, fliser på bad

HIMLING:

Malte betongelementer, malte plater, metallplater i badromskabin

GULV:

Parkett, fliser på badrom

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

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 ²	S-Rom m ²
1.etg	89			15	85	4
Bod i kjelleretg.		5				
SUM BYGNING	89	5		15	85	4
SUM BRA	94					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entrè, 3 soverom, bod, bad, kjøkken/stue

BRA-e:

Bod i kjelleetg.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.
 Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

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 ferdigstilling, 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.

*Bod i felles bodanlegg i kjelleretg.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert.

Brannskille mellom boenheter er ikke mulig å vurdere uten destruktive inngrep og er antatt utført etter eldre forskriftskrav.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. Overskyet og -6 grader C. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen.

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/ 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, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig.

(* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

18/02/2025



Geir A.B. Randen

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

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Bad er utført ved en prefabrikkert baderomskabin
 Fliser på vegg, plater i himling med downlights
 Benkeplate med integrert vask over underskap og vaskemaskin
 Speil på vegg
 Vegghengt WC
 Avtrekk fra ventilasjonsanlegg

Merknader:

- Normal bruksslitasje ihht alder.
- Det er noe avflassing av maling i nedkant av gerikt på døren.
- Det er påvist små riss i flisfuger, samt riss i overflate på veggflis bak dusjarmatur.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.
 Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Settes på bakgrunn av riss i fuger og flis da dette er avvik ihht NS 3600:2018.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- 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 flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med vannbåren varme.

- Merknader:** -Det ble målt fall på gulv med laser. 36 mm fra topp terskel flis til topp sluk.
 -Det registreres fall på gulvets flater, slik at evt. lekkasjevann vil ledes til sluk
 -Synlig luftespalte i dør sikrer god luft sirkulasjon.
 -Det er ikke mulig å påvise tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen uten destruktive inngrep.
 Fall på gulv har hensyntatt TEK 07.
 -Det ble påvist hulromslyd under enkelte gulvfliser, men ingen tegn til løse fliser. (Oppbygging av baderomskabin kan være årsak til hulromslyden, avvik kan forekomme)
 -Mindre riss i fuger mellom dusjsone/hovedgulv. Samt manglende fugemasse.
 -Fliser mot dusjsone har noe planhetsavvik. (Det er laget en slags oppkant, men fugemassen er løsnet/borte)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.

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

TG 2:

Settes på bakgrunn av bom (hulrom) under fliser da dette er et avvik ihht NS 3600:2018



TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

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

Baderomskabin med prefabrikkert løsninger.

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. membran kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved en tilstandsbefaring.

Merknader: -Synlig membran under klemring i sluk.

-Det er stemplet og signert en kvalitets kontroll/samsvarserklæring på baderomskabin i luke på badet.

-Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt ved måling etter hullboring i tilstøtende rom. (gangen)

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, kan det likevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet levetid på membran er 20 år.

*Krav til dokumentasjon kom for fullt i TEK 10. Enkelte elementer kan derfor mangle/ikke inneha dokumentasjon.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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 i direkte tilknytning til stue.

Slette fronter med benkeplate i laminert spon.

Integrert komfyr.

Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin

Vask med ett-greps armatur

Keramisk platetopp

Ventilator i overskap til felles ventilasjonsanlegg

Komfyrvakt

Merknader: Normal bruksslitasje ihht alder.

*Komfyrvakt bør/må monteres på vegg for sikker funksjon.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

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

Merknader: -Øvrige rom fremstår forøvrig i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje ihht. alder.

-Det er en mindre fuktsvelling i parkett i hjørne i stue, samt i vinduskarm på soverom. (trolig vanning av blomster)

TG 2:

Vurderes grunnet fuktsvellinger i parkettgulvet.



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 i treverk med energiglass fra byggeår.

Tett ytterdør med brann og lydklassifisering

Balkongdør i stue med glass.

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak.

-Det er påvist fuktsvelling i utføringer til vindu i stue og soverom. (kosmetisk karakter)

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 tredører 30 - 50 år.

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkong mot VEST med utgang fra stue. Utført i betongkonstruksjon. Terrasseheller av tre, rekkverk med stål og glass

Merknader:

Rekkverkhøyder er målt tilfredsstillende ihht forskrifter.

Terrasseheller har noe værslitasje. Kan enkelt fjernes/byttes.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Vannrør, avløpsrør og sluk i plast.

Merknader:

-Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsledninger.

-Ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.

-Stakeluke er ikke registrert.

-Stoppekran i u.etg, samt i himling på bad. Luke til stoppekran internt i leiligheten bør merkes.

-Krav til dokumentasjon kom for fullt i TEK 10. Enkelte elementer kan derfor mangle/ikke inneha dokumentasjon.

-Vegghengt WC er ikke utført med drensspalte mot gulv. Dette er et avvik ihht byggeteknisk forskrift. Kom krav om dette i TEK 10. Overgangsfaser kan ha noe av skylden for dette ikke er utført. Det er forbundet med en viss risiko at vanninstallasjoner er plassert i vegg uten noen form for lekkasjesikring/muligheter for å avdekke evt lekkasjer.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

(Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)

*På generelt grunnlag så kan det vurderes å få en vurdering av autorisert rørlegger av vann- og avløpsinstallasjoner, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Varmtvann fra felles anlegg

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår
Boligen har balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Det er montert et felles balansert ventilasjonsanlegg i leilighetene. Synlige ventiler i vegg og himling.
Leiligheten fremstår godt ventilert på befaringdagen

Merknader:

-Felles anlegg er ikke kontrollert. For utvidet informasjon vedrørende rengjøring av kanaler/service etc. så bør man kontakte styret.
Kjøkkenventilator er tilkoblet felles ventilasjonskanal.

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.

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.

Sikringskap med automatsikringer plassert i innvendig bod. Samsvarserklæring ligger i sikringskap.

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

-Downlights er ikke demontert for kontroll.

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

-Sikringsskap er heldekket og det kan derfor ikke påvises at gjennomføringer er tett forskriftsmessig.

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

av autorisert foretak. Dersom det er mer enn 5 år siden siste tilsyn /kontroll så er dette anbefalt å få utført.

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:

-Det er foreligger ferdigattest.

-Det er byggt teknisk forskrift TEK 07 som er lagt til grunn for vurderinger av våtrom/tekniske installasjoner.

-Tegninger er ikke fremlagt. endringer/avvik er ikke mulig å bedømme.

Det er på generelt grunnlag viktig å sette seg godt inn i FDV til boligen, samt vedlegg til salgsoppgaven.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Settes på bakgrunn av riss i fuger og flis, da dette er avvik ihht NS 3600:2018.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Settes på bakgrunn av bom (hulrom) under fliser da dette er et avvik ihht NS 3600:2018

3.1 Andre rom

Vurderes grunnet fuktsvellinger i parkettgulvet.

Takstmannens vurdering ved TG3: