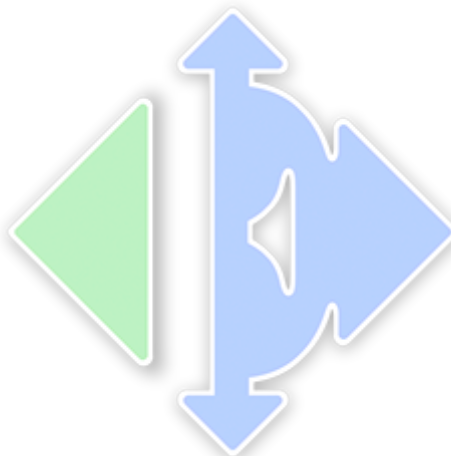


Leilighet
Korpåsen 29 A
1386 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	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: 23/09/2025

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 overvåkning 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:61, Bnr: 695
Hjemmelshaver:	Edmund Langeland
Seksjonsnummer:	33
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2002
Tomt:	Felles 37966 m ²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	22.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Opparbeidet felles tomteareal med nærhet til tog, marka, barnehager og skoler. Nærhet til Asker sentrum. Asfalteret gangveier mellom byggene.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygg i rekke. Bygningen er oppført med hovedkonstruksjoner i betong/mur/stål/ tre. Støpt betongsåle mot mark. Yttervegger antatt i trekonstruksjon med stående trekledning.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand ihht alder. 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. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Det er viktig å benytte sentralviften på kjøkkenet ved bruk av badet.

ANNET:**OPPVARMING:**

Gasspeis

Elektriske panelovner

Varmekabel på bad og entrè

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropClud.no.

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

Vegger med malte slette flater, tapet. (Betong og gips) Fliser på bad.

Malte betongelementer. Tak på bad med T-profiler og plater

Flislagt gulv på bad og entrè. Parkett og laminat på øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

-Overflater er pusset opp/malt 2024/2025

-Nytt kjøkken 2025, med ny vv-bereder. (Kjøkken montert ved egeninnsats)

-Nytt laminatgulv i stue og kjøkken

-Oppgradert sikringsskap 2025 med ny kurs til platetopp.

FELLESKOSTNADER:

Se megleropplysning.

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
U.etg	68			19	59	9 (3+6)
SUM BYGNING	68			19	59	9
SUM BRA	68					

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, soverom, stue, kjøkken, bad og 2 boder

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser.Kontrollmålt i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringspunktet som definerer P-rom og S-rom. (utdaterte begrep, men brukes fortsatt i statistikk etc.)

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.

Eier opplyser om 1 biloppstillingsplass i åpen carport på felles parkeringsområde.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert.

Brann-/lydskille mellom boenheter er ikke mulig å vurdere uten destruktive inngrep og er antatt utført etter gjeldene krav/forskrifter.

*Det bør likevel nevnes at denne boligen ligger delvis under terreng. All konstruksjon under bakkeplan er ansett som en risikokonstruksjon. Man bør følge med på luktforandringer, skjolder, etc i vegger som grenser til terrenget. Det er tidligere foretatt hullboring i vegg mot terreng. Det ble fuktsøkt med pigger i tresvill uten tegn til forhøyede verdier. Ingen synlige tegn til avvik på befaringsdagen. Ved endringer/avvik så må man varsle styret.

**Det er påvist råte i kledningsbord over vindu på soverommet.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. Skyfritt og ca. + 10 grader. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen. Banketest etter "hulromslyd" (bom) under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

*Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

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, riper, misfarging og det kan forekomme 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 el.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

23/09/2025

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.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra byggeår. Fliser på vegg, plater i himling med T-profil. Innredning med vask og ett-greps armatur. Speilskap på vegg. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Gulvmontert WC. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via sentralvifte (kjøkken)

Merknader:

Godt fungerende baderom med slitasje ihht alder. Glassdører er delvis i konflikt med vaskemaskin og innredning for full åpning/funksjon av dører.

-Det er skruer i fliser etter tidligere innredning. (Tettet med silikon e.l., kosmetisk betydning)

-Det er antydning til svertesopp og riss i enkelte flisfuger.

**Riss i fugemasse på bad kan skyldes flere faktorer, inkludert bevegelse i konstruksjonen, dårlig utført arbeid, eller bruk av feil type fugemasse.

TG 2:

Settes på som et helhetsinntrykk på overflater.

Riss/svertesopp i fuger.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader:

Gulvfliser har planhetsavvik/sprang.

-Fuger er noe utvasket og har stedvis riss og svertesopp.

-Fall på gulv mot sluk, målt med laser på tilfeldig valgte steder. Høydeforskjell på 2,5 cm mellom topp slukrist og flis ved terskel. Fall rundt sluk på 10 mm 1:50. NB! TEK 97 stiller krav til fall rundt sluk på minst 16 mm 0,8 m utfra sluket.

TG 2:

-Avvik på fall ihht teknisk forskrift TEK 97. Oppkant på 90 mm ved dør sikrer at vann ikke vil nå tilstøtende rom. Man kan oppleve vannansamling på gulv ved dusjing.

-Riss og svertesopp i fuger

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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.

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.

*Det er synlig membran under klemring i sluket

Merknader:

- Det forutsettes at anvisninger for membranarbeider er fulgt for sikker funksjon av våtrommet. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsbefaring, da membran ligger bak/under fliser.
- Det ble ikke funnet fukt i tilstøtende vegg ved måling med pigger. (Våtsone ligger mot yttervegg og er ikke tilgjengelig for hullboring)
- *Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). 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 ca. 20 år.

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:

Forventet tid for utskiftning er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk. F.eks innsetting av lukket kabinett for å hindre direkte fuktpåkjenning mot fliser/membran.

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.

Nytt kjøkken fra Ikea montert 2025. Profilerte fronter og benkeplate i laminat/spon med nedfelt vask og platetopp. Integrerte hvitevarer som micro, stekeovn, kombiskap og oppvaskmaskin (45 cm) Ventilator i veggskap. Det er påvist komfyrvakt og lekkasjesikring i benkeskapet under vasken.

Merknader: Tilnærmet nytt kjøkken.

(Eier opplyser om at kjøkkenet ble montert ved egeninnsats. Kjøkkenvifte, Villavent, ble byttet i forbindelse med oppgradering av kjøkken, montert på egeninnsats. Det var tidligere gassbluss på kjøkkenet, dette er frakoblet av ansvarlig foretak ref. eier.)

3. Andre Rom**TG 1** 3.1 Andre rom

Det er malte flater på vegger og himling. (Betong og gips) Parkett og flis på gulv.

Merknader:

- Øvrige rom fremstår i normalt god stand og bruksslitasje ihht. alder.
- (Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.)

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 terrassedører i treverk med energiglass fra byggeår. (Vindu i bod fra 2009) Ytterdør med glassdetalj.

Merknader:

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

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.

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.

Terrasser i trekonstruksjon på bakkeplan mot SØR.

Merknader:

Understøttelser er ikke synlige/mulig å vurdere. Terrassene fremstår stabile med naturlig slitasje ihht alder på befaringsdagen. Terrassebord av tre har behov for jevnlig vask og vedlikehold.

6. VVS**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i plast/kobber . Avløpsrør og sluk i plast. Stakeluke ble ikke påvist internt i leiligheten.

Merknader:

-Stoppekran montert i benkeskap under kjøkkenvasken.

*Lekkasjestopper ikke testet. Dette bør gjøres jevnlig for å sikre at de innehar sin funksjon.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

(Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)

*For ytterligere informasjon om VVS-anlegg kan det vurderes å få en vurdering av autorisert rørlegger, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Benkebereder av merket Høiax montert i hjørneskap på kjøkkenet. Lekkasjestopper med automatisk stoppventil er påvist i benkeskapet.

Merknader:

-Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer eller andre avvik på befaringsdagen. Det er ikke tilkoblet rør el. "lekkasjesikring" fra sikkerhetsventil på berederen. Anbefales montert.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår/2025

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken som også sørger for avtrekk på bad. (Viften ble byttet i 2025) Tilluftsventil på soverom og stue, samt spalteventil i enkelte vinduer.

Merknader:

-Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.
Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklime og ventilering.
Det anbefales rens av ventilasjonsrør ca. hvert 5.år.

*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/oppgradert sikringskap 2025

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 fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè.

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/lamper ikke demontert for kontroll.
-Det er fremlagt samsvarserklæring fra CW elektro som har oppgradert sikringsskap og lagt ny kurs til kjøkken. (platetopp) Ellers ingen øvrig info vedrørende el-anlegget.

**Halogenpærer til downlights er ikke mulig å fremskaffe lenger. Man må forvente utskiftning av downlights når disse slutter å lyse.

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Plantegninger stemmer delvis med dagens plan. Utvendig bod er endret med inngang fra innside i boligen.
(Fasadeendring er i utgangspunktet søknadspliktige tiltak, men dette kan variere fra kommune til kommune.)

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

Settes på som et helhetsinntrykk på overflater.
Riss/svertesopp i fuger.

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Avvik på fall ihht teknisk forskrift TEK 97. Oppkant på 90 mm ved dør sikrer at vann ikke vil nå tilstøtende rom.
Man kan oppleve vannansamling på gulv ved dusjing.
-Riss og svertesopp i fuger

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Forventet tid for utskiftning er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen
med tilpasset bruk. F.eks innsetting av lukket kabinett for å hindre direkte fuktpåkjenning mot fliser/membran.

Takstmannens vurdering ved TG3: