

Leilighet 1.plan  
Kullebunnveien 10  
1388 Borgen



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	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: 31/05/2024

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 overvåking 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:	Mohammad Asaf
Seksjonsnummer:	198
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1973
Tomt:	Felles 74249 m <sup>2</sup>
Kommune:	Asker

**BEFARINGEN:**

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	27.05.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Kommunal

**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 betong. Trevegger mot terrasser og balkonger med liggende kledning.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

OPPVARMING:  
Varmekabler på baderom

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er innhentet opplysninger om eiendommen fra PropCloud.no og Asker kommune sin nettside. Faktura for utførte elektro og rørarbeider.

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

Malte slette plater og betong, fliser på bad

**HIMLING:**

Malt puss/betong, malte plater

**GULV:**

Laminat, fliser på baderom

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

- Leiligheten er pusset opp mai 2024.
- Bad. (Det er lagt flis over flis på gulv, sluk er fra opprinnelig byggeår.)
- Nytt røropplegg til baderom, samt kjøkken
- Nytt kjøkken
- Nye gulv

**FELLESKOSTNADER:**

Vedlagt utdrag fra faktura Kullebunn Boligsameie Februar 2024:

Felleskostnad blokkene 3. termin, 2024

Felleskostnad blokkene vann- og avløpsavgift 3. termin, 2024 5363363/3 Felleskostnad blokkene - strøm varmtvann 3. termin, 2024

5363363/4 Felleskostnad 3. termin, 2024

Felles basiskostnad forsikring/vedlikehold 3. termin, 2024 5363363/6 Renter lån rehab blokker 3. termin, 2024

Avdrag rehab garasje ny 3. termin, 2024

Avdrag lån rehabilitering blokker 3. termin, 2024

Renter lån rehab garasje ny 3. termin, 2024

Kullebunnvn nedre plan 20, fast plass 01.03.24 - 31.03.24

Totalt: 5663,-

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.etg	126			36	126	
Sportsbod u.etg		5				
SUM BYGNING	126	5		36	126	
SUM BRA	131					

**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, 2 bad, stue, WIC, kjøkken, 2 soverom.

**BRA-e:**

Sportsbod

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.  
 Det er brukt på befaringstidspunktet 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 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.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Boligen er nylig pusset opp og den har ikke vært bebodd siden oppussing.

-Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser på det meste 35 mm i stue. \*Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert. (TG 3 ihht NS 3600:2018)

---

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

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. 16 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. Ingen store hindringer.

---

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Lars Petter Heinegaard og hjemmelshaver

---

## **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

31/05/2024



Geir A.B. Randen

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad 1

#### TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventilert som kan åpnes.

Flislagte vegger, malte plater i himling  
100 cm innredning med vask og ett-greps armatur  
Vegghengt WC  
Dujkabinett

**Merknader:** Baderommet har ikke vært i bruk.  
Ingen merknader

#### TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler

**Merknader:** -Det er målt tilfredsstillende fall til sluk .  
(PS! Det er felles sluk til begge bad. Bruksvann ved dusjing på bad 1 er ivaretatt av direktekoblet avløp fra kabinett. Evt. lekkasjevann vil ledes til sluk i bad 2.)

#### TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2024
- 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.

Membran er en bygningsdel som ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Det er opplyst at det er benyttet våtromsplater med smøremembran i våtsonen, samt smøremembran over gulvstøp. Ingen slukmansjett.



**Merknader:** -Det ble ikke boret hull i vegger da våtrommet ikke har vært i bruk. (Vi boret hull i vegger 12.02.2024, før oppussing og fant da heller ingen forhøyede verdier av fukt i vegger. )

-Ingen sluk i gulv, synlig membran rundt gjennomføringer

-Det er felles sluk mellom badene med hull i vegg.

\*Ingen dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Hjemmelshaver opplyser om at det er benyttet Litex duk og smøremembran på vegg, duk og smøremembran på gulv.

Forventet tid for utskiftning for membran er 20 år.

TG 2:

Ingen produktdokumentasjon

## 1.2 Bad 2 (entrè)

### TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, malte plater i himling

50 cm innredning med vask og ett-greps armatur

Dusjnische med fast glassvegg

Vegghengt WC

**Merknader:** Ingen merknader

### TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler

**Merknader:** Ingen merknader.

Fall til sluk er ansett som tilfredsstillende etter TEK 17 (50 mm fall fra topp flis ved terskel til topp slukrist)

### TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membran er en bygningsdel som ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Det er opplyst at det er benyttet våtromsplater med smøremembran i våtsonen, samt smøremembran over gulvstøp. Ingen slukmansjett.

**Merknader:** -Det ble ikke boret hull i vegger da våtrommet ikke har vært i bruk. (Vi boret hull i vegger 12.02.2024, før oppussing og fant da heller ingen forhøyede verdier av fukt i vegger. )

-Ingen synlig membran i sluk. (Det er eldre sluk i gulv)

-Det er felles sluk mellom badene med hull i vegg.

\*Ingen produktdokumentasjon på membran/tettesjikt

Forventet tid for utskiftning for membran er 20 år.

TG 2:

Ny membran i kombinasjon med gammelt sluk (avvik ihht NS 3600:2018)

Membran har sprekker (fare for fukt inn i betongen)



## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

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.

Kjøkken med slette fronter

Innebygde hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin

Laminert benkeplate i spon.

Vask med ett-greps armatur

Keramisk platetopp

Ventilator i overskap (kullfilter)

Waterguard kommer i benk (ikke montert på befaringdagen)

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeskap.

**Merknader:** Kjøkkenet er nytt mai 2024

TG 2:

Kullfilter i ventilator er avvik ihht NS 3600:2018

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

Det er malte flater på vegger og himling. Laminat på gulv. (NYOPPUSSET MAI 2024)

Det er ikke tatt en vurdering om leggeanvisning er fulgt ang. gulv da FDV ikke er fremvist.

**Merknader:** -Øvrige rom fremstår ellers i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler av alvorlig karakter.

## 4. Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med karmen i tre trolig fra byggeår. Alle vinduer og dører er nymalte mai 2024.

**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.

-Innerdører er nye

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:

Vurderes ihht til alder på vinduer og dører.

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1. Balkong av betong mot ØST. Utført i plassbygde betongkonstruksjoner. Rekkverk utført med blomsterkasser av betongkonstruksjon. (Dette var tilfredsstillende og godkjent etter datidens krav til sikring ved oppføringstidspunktet.)

Balkonger er malt med epoxy.

2. Terrasse med bjelkelag og terrassebord av tre på bakkeplan mot VEST.

**Merknader:** Terrasseplattning på bakkeplan med slitasje/ tørkesprekker. Vedlikehold/utskiftning må påregnes.

Balkong fremstår med normalt slitasje.

TG 2:

Rekkverk på balkong tilfredsstiller ikke dagens forskrifter.

Slitasje på terrassebord



## 6. VVS

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår/2024  
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 spalte på innebygget sisterner for WC.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

---

Vannrør i kobber og plast. 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.  
-Det er lagt opp nye vannrør internt i leiligheten. Sluk i gulv er av eldre dato.  
-Det er ikke fremvist dokumentasjon på innebygd sisterner.  
-Wc på bad er plassert med liten klaring mellom faste installasjoner. Avvik ihht TEK 17.

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. (sluk)

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

---

Bygningsdelen eksisterer ikke.

---

**Merknader:** Varmtvann fra felles anlegg

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

---

Det er ventiler i vinduer og i yttervegg på kjøkken.  
Mekanisk vifte på kjøkken. (kullfilter )  
Naturlig/mechanisk avtrekk fra felles kanal på bad.

---

**Merknader:** -Det er avtrekksventiler på bad/vaskerom i en felles luftekanal. Uvisst om dette kun er naturlig avtrekk (skorsteinseffekt) eller mekanisk vifte.  
-Det er svært viktig at ventiler holdes åpne hele året for utskiftninger av luft i boligen.

\*Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Ventilasjon er i henhold til datidens byggeskikk.

## 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 elektriske anlegget ble installert i byggeår/2024

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 ingen 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.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

Det er 1 stk sikringsskap i boligen med automatsikringer. Plassert i felles trapperom/inngang i 1.etg. Det elektriske anlegget ligger skjult i vegger og tak.

\* Det gjensto enkelte installeringsarbeider på befaringsdagen. Elektrikker holdt på med montering. Dette skal ifølge hjemmelshaver være utført før visning.

---

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

-Varmekabler er ikke funksjonstestet.

-Det er foretatt utvidelser av det elektriske anlegget ifm oppussing.

Samsvarserklæringer er ikke fremvist. Dette vil bli fremskaffet i ettertid ifølge hjemmelshaver.

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

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

## Tilleggsopplysninger:

-Leiligheten er nylig pusset opp.

-Det er gitt opplysninger om at det er borettslaget som eier garasje plassene. Leiligheten disponerer i dag en biloppstillingplass i underetasjen i garasjeanlegget.

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

**Takstmannens vurdering ved TG2:**

## 1.1.3 Bad 1 Membran, tettesjiktet og sluk

Ingen produkt dokumentasjon

## 1.2.3 Bad 2 (entrè) Membran, tettesjiktet og sluk

Ny membran i kombinasjon med gammelt sluk (avvik ihht NS 3600:2018)

Membran har sprekker (fare for fukt inn i betongen)

## 2.1 Kjøkken Kjøkken

Kullfilter i ventilator er avvik ihht NS 3600:2018

## 4.1 Vinduer og ytterdører

Vurderes ihht til alder på vinduer og dører.

## 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverk på balkong tilfredsstillende ikke dagens forskrifter.

Slitasje på terrassebord

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

**Takstmannens vurdering ved TG3:**