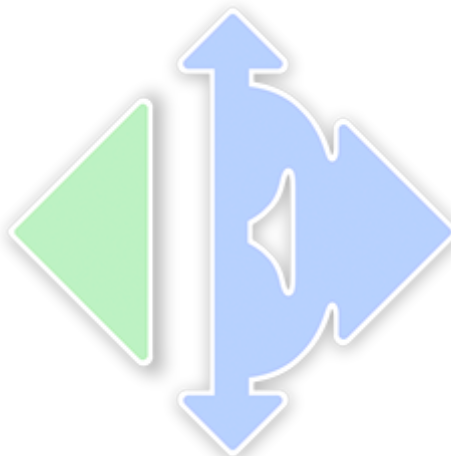




Leilighet
Inga F. Gjerdrums vei 78
1396 Billingstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 03/09/2025

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:35, Bnr: 27
Hjemmelshaver:	Linda-Louise S. Hannestad og Ole H. Hannestad
Seksjonsnummer:	37
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1994
Tomt:	Felles 16458 m ²
Kommune:	3203 Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Befaringsdato:	02.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	PRIVAT

OM TOMTEN:

Tilbaketrukket leilighetskompleks i rolige omgivelser sentralt på Billingstad, i et veletablert og populært sameie innerst i blindvei. Gode kollektivmuligheter i området med Billingstad togstasjon og bussholdeplass ca. 10 min. gange fra leiligheten.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygg med hovedkonstruksjoner i betong/mur/ tre. Fasaden er dekket med teglstein og liggende trekledning. Det er heis i bygget.

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. Tilstandsgrader er dels satt pga alder på bygningsmassen/bygningsdeler, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

ANNET:**OPPVARMING:**

Lukket ildsted i stue
Panelovner
Varmekabler på bad

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropClud.no.

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

VEGGER: Malte slette flater (gips og betong) Fliser på bad.
GULV: Parkett og fliser på badegulv.
HIMLING: Malte synlige betongelementer

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-Bad pusset opp i 2024
-Kjøkken 2021

FELLESKOSTNADER:

Opplysning gitt av Solibo AS: Totale felleskostnader pr. d.d: kr 6.208,- pr. md. Eier opplyser om at det kan forekomme økning grunnet takomlegging.

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 m²	S-Rom m²
U.etg	101			35	101	
Bod		2				
SUM BYGNING	101	2		35	101	
SUM BRA	103					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entrè, bad, 3 soverom, kjøkken og stue

BRA-e:

Utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.Kontrollmålt i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringtidspunktet 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.

Det er opplyst om 1 stk biloppstillingsplass , samt bod på 3m2 i felles garasjeanlegg i nabobygget.

TBA: 13 m2 ØST + 22 m2 SØR = 35 m"

Takhøyde stue 240 cm. Målt på tilfeldig plass.

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.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Enheten ble kontrollert i dagslys. Lettskyet og ca. + 15 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:

Lars Petter Heinegaard og hjemmelshaver

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

03/09/2025

Geir A.B. Randen

1. Våtrom

1.1 Bad

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 ventiler som kan åpnes.

Badet ble pusset opp i 2024. Flislagte vegger og malte plater i himling med downlights. Innredning med vask og ettgreps armatur. Speil med lys. Vegghengt WC. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Ingen tegn til svekkelser. Normal bruksslitasje.

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 påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagte gulv med varmekabler.

Merknader: -Det ble målt fall på gulv med laser. 35 mm fra terskel til topp sluk. Hovedgulv er tilnærmet flatt/svakt fall mot sluk. Lokalt fall i dusjsone. Synlig membranoppkant ved terskel.

-Synlig luftespalte under dør sikrer god luftsirkulasjon.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

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. Det forutsettes at anvisninger for membranarbeider er fulgt for sikker funksjon av våtrommene. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsbefaring, da membran ligger bak/under fliser.

Merknader: Badet ble pusset opp av et kjent ansvarlig foretak, som dessverre gikk konkurs rette etter utført arbeid. Det er fremlagt faktura på arbeidet og div billedokumentasjon fra utførelsen av arbeidet. Det foreligger således ingen garanti på våtrommet.

-Det er påvist membran under klemring i sluket og membranoppkant ved dørterskel.

-Hullboring og fuktsøk er gjort fra tilstøtende rom, uten tegn til forhøyede verdier.

TG 2:

Gis kun på bakgrunn av noe manglende produktdokumentasjon. Avvik ihht NS 3600:2018. (Det som er fremlagt av bilder gir inntrykk av at dette arbeidet er fagmessig utført)

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

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 i direkte tilknytning til stue med slette fronter. Benkeplate i laminat (spon.) med nedfelt vask og platetopp. Bakplate på vegg i samme utførelse som benken. Integrert oppvaskmaskin, vinskap, kombiskap og stekeovn. Sentralavtrekk for bad og kjøkken i veggskap. Komfyrvakt.

Merknader: Kjøkken utvidet/pusset opp i 2021. Overflater med normal bruksslitasje.

*Det ble ikke påvist lekkasjestopper på kjøkkenet. Lekkasjesikring anbefales uavhengig av byggteknisk forskrift. Dette sikrer boligen mot større vannskader som ofte er omfattende (både i tid og kostnader) å reparere. De fleste forsikringsselskap gir dessuten premierabatt dersom lekkasjesikring er installert.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

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

Merknader: -Øvrige rom fremstår i normalt god stand og bruksslitasje ihht. alder. Det er noe slitasje/hakk i parkettgulv som ansees som noe mer enn normal bruksslitasje. Det er innfelt et par parkettbord/lameller ved kjøkkeninnredning.

TG 2:

Settes grunnet slitasjegrad/hakk/merker på gulv utover normal bruksslitasje.

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 terrassedør i treverk med energiglass fra byggeår. NB! Det er opplyst av eier at sameiet har ansvar for utskifting/vedlikehold av vinduer.

Tett ytterdør med brann-/lydklassifisering

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.

-Det er påvist noe avflassing og oppsprekking i utvendig trekarm på enkelte vinduer. Dette kan gi forkortet levetid.

-Låsemekanisme til skyvedør har behov for justering for enkel og god funksjon. (Fungerer med rett teknikk)

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:

Avflassing i overflatebehandling/oppsprekking i trekarm på enkelte vinduer. Gir forkortet levetid og er ansett som avvik ihht NS 3600: 2018

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

2 stk åpne terrasseareal med beleggningsstein mot ØST og SØR, med utgang fra henholdsvis stue og soverom. Terrasseareal utenfor stuen er delvis under tak da det er overliggende balkonger. Mekaniske markiser.

Merknader: -Det er påvist noe kanting av belegningsstein, samt ujevnt underlag. (Grunnen har satt seg over flere år)
Det er ukjent hvordan underlag det er lagt under steinene. Tiltak kan vurderes for å rette opp avvikene. Fungerer likevel greit med dagens bruk.

TG 2:

Helhetsinntrykk på terrasser av belegningsstein. (Ujevn overflate, da grunnen under har "satt" seg over flere år)

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår/2021/2024

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 kun beskrevet synlige rør inne i leiligheten.

Vannrør i plast (Rør-i-rør).

Vannfordelingsskap på badet.

Avløpsrør/sluk i plast

Merknader: -Det ble ikke avdekket stakeluke internt i leiligheten på befaringstidspunktet.

-Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer eller svekkelser.

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

**Det er fremlagt faktura for utført rørarbeid på kjøkken og bad.

TG 2:

Settes kun på bakgrunn av manglende dokumentasjon på innebygde sisterner på badet. (er utført av godkjent VVS firma.)

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Benkebereder fra Høiax 140l RSBX. Montert av Fornebu Rør AS. Det er begrenset inspeksjonsgrunnlag, da bereder er innebygd i hjørneskap på kjøkken.

Merknader: Ingen tegn til lekkasjer eller svekkelser hvor inspeksjon var mulig. Bereder er trolig direktekoblet da undertegnede ikke fant noe støpsel..

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår/2021

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Mekanisk sentralavtrekk med vifte på kjøkken. Ellers naturlig ventilasjon via ventiler i vegger.

Merknader: -Mekanisk sentralavtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger/åpningsbare vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag. Det er viktig at ventiler er åpne for god luftsirkulering. Ventilasjonen er ihht datiden byggeskikk. Leiligheten fremstår greit ventilert på befaringsdagen. Det kunne med fordel vært flate dørterskler inn til soverom for ytterligere luftsirkulering.

*Vær oppmerksom at rørkanaler og vifter trenger jevnlig ettersyn og vedlikehold for god funksjon.

** Hvordan virker mekanisk avtrekk?: Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg eller spalteventiler i vinduer. 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/senere

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè.

Det elektriske anlegget ligger hovedsaklig skjult og vegger og tak.

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

*Det er fremlagt samsvarserklæring fra Brødrene Kolstad As, for bytte av demontering av defekt lampe og montere ny lampe i 2022. Ellers ingen ytterligere dokumentasjon fremlagt. (Eier har ikke mottatt dokumentasjon på el.arbeid på bad grunnet konkurs. Totalentreprise, Drammen VVS)

*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 før oppstart av oppdraget.

Det er 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:

-Originale byggetegninger er mottatt. Det er avvik ihht dagens plan, da der er etablert et soverom i stuen. Vegg til kjøkken er fjernet.

-Ferdigattest datert 26.08.2005

-Eier opplyser om at det er planlagt utbering av taket på bygget i nærmeste fremtid. Utskiftning av vinduer har vært oppe til vurdering. For utfyllende informasjon om vedlikeholdsplan i sameiet så må man kontakte styret.

-Eier opplyser om at det er påvist skjeggkre på badet.

Det er viktig å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

Gis kun på bakgrunn av noe manglende produktdokumentasjon. Avvik ihht NS 3600:2018. (Det som er fremlagt av bilder gir inntrykk av at dette arbeidet er fagmessig utført)

3.1 Andre rom

Settes grunnet slitasjegrad/hakk/merker på gulv utover normal bruksslitasje.

4.1 Vinduer og ytterdører

Avflassing i overflatebehandling/oppsprekking i trekarm utvendig på enkelte vinduer. Gir forkortet levetid og er ansett som avvik ihht NS 3600: 2018

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Helhetsinntrykk på terrasser av beleggningsstein. (Ujevn overflate, da grunnen under har "satt" seg over flere år)

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Settes kun på bakgrunn av manglende dokumentasjon på innebygd sistene på badet. (er utført av godkjent VVS firma.)

Takstmannens vurdering ved TG3: