



**Leilighet**  
**Kirkealleen 68**  
**3470 Slemmestad**



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	<b>TG 0</b>	Ingen avvik
5	<b>TG 1</b>	Ingen vesentlige avvik
4	<b>TG 2</b>	Vesentlige avvik
0	<b>TG 3</b>	Store eller alvorlige avvik
1	<b>TG iu</b>	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Geir A.B. Randen**

Dato: 14/01/2025

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 gjennstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
<b>TG 3</b>	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
<b>TG iu</b>	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:240, Bnr: 206
Hjemmelshaver:	Unni Kilde Stenborg
Seksjonsnummer:	35
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2006/2007
Tomt:	Felles m <sup>2</sup>
Kommune:	Asker

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Runar Stenborg (sønn)
Befaringsdato:	13.01.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	

## OM TOMTEN:

Felles opparbeidet uteareal med gangsstier mellom boligkompleksene. Kort vei til Rortunet kjøpesenter.

## OM BYGGEMETODEN:

Modulbygg satt på støpt ringmur. Yttervegger med fasadeplater og liggende trekledning.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med normal slitasje 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.

(Husk at slitasje er en subjektiv mening, man bør selv gjøre grundige undersøkelser/vurderinger ved visning)

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

Varmekabler på bad  
elektriske panelovner

---

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud.no. Utfylt spørreskjema fra kunden. Megleropplysning/tegninger er ikke mottatt.

---

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

Folierte sponplater og fliser på bad

**HIMLING:**

Folierte sponplater

**GULV:**

Parkett, fliser på bad

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

-

---

**FELLESKOSTNADER:**

Ikke opplyst

---

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

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

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.etg	55			10	55	
Sportsbod		5				
SUM BYGNING	55	5		10*	55	
SUM BRA	60					

**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 soverom, bad, stue og kjøkken

**BRA-e:**

Utvendig sportsbod

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

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.

\*TBA:  $6 \text{ m}^2 + 4 \text{ m}^2 = 10 \text{ m}^2$

## **MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert. Det er en metallrist på utsiden som trolig gir tilgang under boligen. Denne var fryst fast ved befaringen og lot seg ikke åpne. Inspeksjon er dermed ikke foretatt. Brannskille mellom boenheter er ikke mulig å vurdere uten destruktive inngrep og er antatt utført etter eldre forskriftskrav.

---

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

Boligen ble inspisert i grålysningen/dagslys. Det var overskyet ca. -10 grader Celsius. Det var snø på tak og bakkeplan som kan forhindre enkelte undersøkelser/målinger. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Utvendig bod var fylt med personlige eiendeler (avvik kan forekomme da inspeksjon av overflater var begrenset). Inspeksjonen er foretatt på synlige deler (konstruksjoner)

---

## **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.

Dette er en eldre leilighet som har behov for noe modernisering.

---

## **TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Oppdragsgiver og Lars Petter Heinegaard

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Geir A.B. Randen**

Takstmann og tømrer

14/01/2025



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 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 ventiler som kan åpnes.

Bad er trolig utført med en prefabrikkert baderomskabin.  
 Fliser på vegg, folierte plater i himling  
 120 cm innredning med vask og ett-greps armatur, veggskap og speil på vegg  
 Vegghengt WC  
 Dusjhjørne med svingbare glassdører  
 Mekanisk avtrekk (sentralavtrekk via kjøkken)

**Merknader:** -Normal bruksslitasje ihht alder.  
 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** 1.1.2 Overflate gulv

- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagte gulv. Synlig spalte under dørblad sørger for luftgjennomstrømning.

**Merknader:** -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 19 mm. Det registreres fall mot sluk på tilfeldig valgte plasser. Fall er dog noe mindre enn forskriftskrav ved oppføringstidspunktet. (Krav 16 mm 0,8 m fra sluk. Målt 11 mm) Man kan oppleve vannansamling på gulv.  
 -Riss i fuger

TG 2:  
 Riss i fuger på gulv. (avvik ihht NS 3600:2018)  
 Manglende fall ihht forskrift

**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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. 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. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.



**Merknader:**

-Synlig membran under klemring i sluk.

-Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt ved måling. (Hullboring ikke foretatt da det er en prefabrikkert badromskabin. det var tilgang til vegg i tilstøtende rom. Badet er bygget opp med gipsplater på stålstendere. Ingen synlige tegn til fukt på befaringdagen.

\*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).

Forventet levetid på membran er 20 år.

**TG 2:**

Forventet tid for utskiftning er nærmer seg/ er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk. (f.eks sette inn lukket kabinett)

**2. Kjøkken****TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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.

Kjøkken i tilknytning til stue.

Profilerte fronter med benkeplate i laminert spon.

Frittstående kjøleskap, komfyr m/platetopp og oppvaskmaskin

Vask med ett-greps armatur

Ventilator i veggskap. (sentralavtrekk)

**Merknader: TG 2:**

Vurderes på bakgrunn av skader i overflate på enkelte fronter. (avvik NS 3600:2018)

Skader og knirk i gulv etter eldre vannskade (ca. 15 år siden)

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

Det er folierte plater på vegger og himling. Parkett på gulv.

**Merknader:** -Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje ihht. alder. (se evt. "Andre merknader")

-Hakk og riper i gulv er ansett som normalt i en brukt bolig fra 2007. (skader i parkett er omtalt under 2.1 Kjøkken)

-Noe slitasje i nedkant på dørkarmen grunnet bruk av rullestol

**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 med karmen i tre og isolerglass fra byggeår.

Tett ytterdør uten synlige tegn med brann og lyd klassifisering.

**Merknader:**

Vinduene/dører 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.

- Noe avflassing av overflatebehandling på utsiden av terrassedør.
- Det registreres noe "trekk" rundt terrassedør.

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.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Terrasse/veranda i trekonstruksjon mot **NORD** og **SØR**, toppdekke av terrassebord i tre. Rekkverk i glass og metall

**Merknader:**

-Oppdragsgiver opplyser om at de ikke har funnet vesentlige avvik på terrassen/veranda. Synlige deler fremstår i grei stand. Det er likevel valgt å sette TGIU da terrasser er delvis dekket av snø/is.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Vannrør i kobber, 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 internt i leiligheten.

-Stoppekran bak inspeksjonsluke på soverom. (Bør merkes på utsiden!)

\* 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.

**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Benkebereder fra Oso Hotwater på ca. 116 liter. Det er tilkoblet rør fra sikkerhetsventil til avløp. Ingen ytterligere sikring.

(det kan anbefales å ettermontere lekkasjevarsler i kjøkkenbenk, dette kan være med å begrense skadeomfang ved en evt. lekkasje)

#### **Merknader:**

Forventet levetid/tid for utskiftning for varmtvannsbereder i rustfritt stål er 20år. (Teknisk levetid er 15-30år)

PS! En bereder kan dog vare lenger enn dette.

TG 2:

Settes da forventet levetid nærmer seg/er oppnådd.

### **TG 1** 6.3 Ventilasjon

Det var sist inspisert i ikke opplyst

Det var rengjort i ikke opplyst

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken med avtrekk fra badrom. Spalteventiler i vinduer.

#### **Merknader:**

-Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklime og ventilering.

\*Vinduer/ventiler må brukes aktivt for utskifting av luft. Viktig at ventiler holdes åpne, selv i den kalde årstiden.

\*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 for varmegjennvinning

## **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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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.

Sikringskap med automatsikringer plassert på soverom

**Merknader:**

- Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.
- Eventuelle varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.
- Downlights/lys ikke demontert for kontroll.
- Det er ikke gitt opplysninger om utført elektroarbeid etter byggeår.
- Ingen samsvarserklæring er fremvist.
- \*Oppdragsgiver har ikke bebodd boligen og har begrenset med informasjon.

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

## 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:

-Oppdragsgiver har ikke bodd i leiligheten . (dødsbo)

-Originale tegninger er ikke fremlagt

-

## Takstmannens vurdering ved TG2:

## 1.1.2 Bad Overflate gulv

Riss i fuger på gulv. (avvik ihht NS 3600:2018)

Manglende fall ihht forskrift

## 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Forventet tid for utskiftning er nærmer seg/ er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk. (f.eks sette inn lukket kabinett)

## 2.1 Kjøkken Kjøkken

Vurderes på bakgrunn av skader i overflate på enkelte fronter. (avvik NS 3600:2018)

Skader og knirk i gulv etter eldre vannskade (ca. 15 år siden)

## 6.2 Varmtvannsbereder

Settes da forventet levetid nærmer seg/er oppnådd.

## Takstmannens vurdering ved TG3: