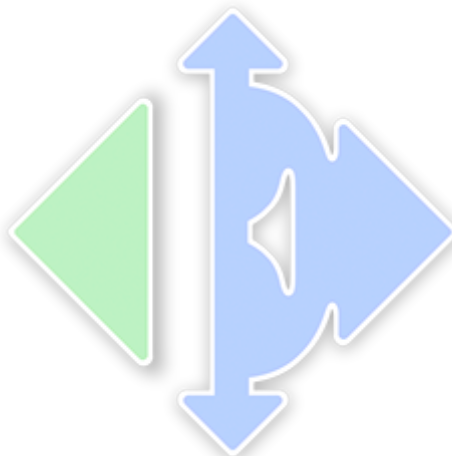


Eierskifterapport
Finstad hageby 151
1423 Ski



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	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

Joakim Siljuberg

Dato: 11/02/2026

Jens Olsens veg 1

Råholt 2070

95837016

post@s-eiendom.no



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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjennomsnittlige 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.

Det 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:137, Bnr: 689

Hjemmelshaver: Jean Hai T

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2011

Tomt: 240m2 m²

Kommune: Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Boa Eiendomsmegler

Befaringsdato: 11.02.2026

Fuktmåler benyttet: Protimeter

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Flat tomt, pent opparbeidet med plen. Asfaltert adkomst til bolig. Felles søplekasser. Snødekte flater gjør det vanskelig å vurdere fallforhold på tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate på grunn.
Bærende konstruksjoner oppført av treverk.
Utvendige fasader oppført med liggende panel.
Etasjeskille av treverk.
Flatt tak antatt dekket med papp/ folie. Ikke besiktiget

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold / utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises det til beskrivelse og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming: Vannbåren varme. Varmesløyfer i gulv i gang/ entre, stue, bad. Radiatorer i 2.etg. Kjøkken er tilkoblet balansert ventilasjon.
Bad tilkoblet balansert ventilasjon.
Tiluft bad med spalte under dør.
Det foretatt enkel papir test av avtrekket og avtrekket trekker svakt.

Takhøyde 1etg: Kjøkken/Stue:2,49m Gang/ Entre:2,49m Bad:2,31m Bod 1etg: 2,50m

Adkomst til bolig via egen inngang.
Boligen har egen parkering rett utenfor bolig. På egen tomt.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi, megler opplysninger.

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

Gulv: Fliser på gang og bad. Parkett gulv i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad, malte overflater på øvrige rom.
Tak himling: malte overflater

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:
-Beiset utvendig i 2022, untatt utebod og levegger i hagen som er malt i byggeår.

FELLESKOSTNADER:

Hjemmelshaver opplyser om kostand på 1.200kr per måned.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om målereglene:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i målereglene eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1etg	72	5,8		
2etg	71	2,4		
SUM BYGNING		8,2		
SUM BRA	143			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Carport		15		
Bod Vestside		3		
Bod øst		2		
SUM BYGNING		20		
SUM BRA				

BRA-i:

Gang/ entre, stue, kjøkken, bad 1.etg, bad 2etg, sov1, sov2, sov 3 og sov 4

BRA-e:

To utvendige boder. En på hver sin side av bolig.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålinger er utført med laser. Takstmann har bare beskrevet rommene etter faktisk bruk, og har ikke fått opplysninger eller kontrollert hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Tak ikke inspisert grunnet snødekte flater og vanskelig tilkomst

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen er kontrollert i dagslys, god tilkomst til vurderte bygningsdeler, utenom snødekte uteplasser og tak som gjør besiktigelse vanskelig. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

Terrasse på vestsida vanskelig og oppmåle grunnet snødekte flater på befaringsdagen. Uteplass er målt til ca 32,5m²
Uteplass på østside er målt til ca 32,3m²

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Jean Hai Tra

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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:

Joakim Siljberg

Rørleggermester

11/02/2026

Joakim Siljberg

1. Våtrom**1.1 Bad 1etg****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 eller spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt himling.

Innredning med slette kanter og heldekkende servant med 1 greps blandebatteri. Avløpsrør er fast.

-Dusjdører som kan foldes inn og ut.

-Vegghengt wc

-Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

- Overflater fremstår som normalt god stand.

Det ble ikke avdekket hullrom bak flis, riss eller sprekker av betydning.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.
- 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 påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv

Fall kontrollert med laser, registrert 2cm fall på lengde 80cm

Det er foretatt enkel test av flisene der det ikke er oppdaget noen sprekker fliser eller hulrom.

Merknader: Usikkert omfangt av tettesjikt rundt rørene opp til servant. Rørene stikker synlig opp av gulv i dag.

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

Membranen er fra 2011

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran: fra byggeår 2011.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Membran ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved demontering av fliser.

Det ble boret hull og målt etter fukt i bunnsvill fra tilstøtende vegg for dusj. Ingen forhøyende verdier avdekket.

Merknader: Forventet leverid for membran er 20 år.



1.2 Bad 2etg

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 eller spor etter skadedyr.
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt himling.

Innredning med slette kanter og heldekkende servant med 1 greps blandebatteri. Avløpsrør er fast.

-Badekar med et greps armatur

-Vegghengt wc

- Overflater fremstår som normalt god stand.

Det ble ikke avdekket hullrom bak flis, riss eller sprekker av betydning.

Merknader:

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 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.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv

Fall kontrollert med laser registrert 1,5cm fall fra sluk på en lengde på 80cm

Det er foretatt enkel test av flisene det registreres ikke sprukne fliser eller hulrom.

Merknader:

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011

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.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran fra byggeår 2011

Sluk og klemring av plast. Synlig mansjett under klemring i sluk.

Det ble borret hull og målt etter fukt i bunnsvill for tilstøtende vegg for dusj/ badekar. Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktverdier. med vanninnhold på under 8Vekt %

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2011

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.

Innredning med slette fronter og laminat benkeplate.

Oppvaskkum i stål med et greps blandebatteri. Avløpsrør av plast.

Kokeplate induksjon, integrert komfyr, mikro, oppvaskmaskin. Frittstående kjøøl/frys og ventilator over kokeplate. tilkoblet balansert ventilasjon.

Innredning fremstår i god stand uten tegn til skade eller svekkelser med behov for tiltak.

Merknader: Vanntrykk reduksjonsventil anbefales for vann til kjøleskap grunnet tynt rør til kjøleskap som ikke skal ha høyt trykk.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Bod med tekniske installasjoner. Ventilasjonsanlegg, bereder og gulvvarme installasjoner.

Sluk i gulv med gulvbelegg med oppkant på vegg.

Merknader: Andre rom fremstår i god stand. Enkelte sår/ hakk i overflater samt normal bruksslitasje forekommer.

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 med 2 lags isolert glass og ramme av tre produsert i 2011.

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

Ytterdør av tre fra sweedor.

Terrasse dør i tre til terrasse med 2 lags isolert glass produsert i 2011.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet, ingen merknader.

Merknader: Forventet levetid vinduer og ytterdør med glass er 40 år.

Kun enkelte vinduer funksjonstestet, og det kan være vanskelig å avdekke punkterte vinduer. Dette kan forekomme.

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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Utgang fra stue/ kjøkken til terrasse. Terrasse gulv på grunn ingen rekkverk.

Merknader: Ingen rekkverk på terrasse, terrasse laget på mark. Ingen fare momenter eller høyde for sikring.

Terrasse gulv tildekket snø ved befaringsdagen.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2011

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran fungerer etter hensikten.

Viktig og bemerke seg at vann og avløpsrør er bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, slik at oppgradering bør påregnes i tiden fremover.

Merknader: Forventet leverid på vann og avløpsrør er 50 år.

**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2011

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Bereeder er av 50 liter tilkoblet El kjelle for forvarmet vann.

Merknader: Bereder er passert 10 år og bør holdes under oppsyn for unngå at bereder får feil eller mangler.



Ventilasjonsanlegget var nytt i 2011
Det var sist inspisert i 2011
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Kjøkken er tilkoblet ventilator til balanserte anlegget.
Bad antas å være tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.
Tilluft bad med spalte under dør.
Det foretatt enkel papir test av avtrekket og avtrekket trekker svakt.
Det er ventiler for tilluft til oppholdsrom med ventiler i vinduer.

Merknader:**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 2011
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.
Kabler er tilstrekkelig festet.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer.
Overspenningsvern

Merknader: Det er gjort en enkel vurdering av det elektiske anlegget. Kontroll via fagmann anbefales alltid.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Bod: En bod på fremsiden ved inngangsparti, en bod på vestsiden ved terrasse. Boder er ikke isolert.

Det ble gjort en enkel test av skjevheter i gulv. Det ble ikke observert eller funnet noen skjevheter på tilfeldig sted som ble testet. Men det kan ikke utelukkes at skjevheter kan forekomme.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad 1etg Overflate gulv**

Risiko: Utett membran, mansjett rundt rør når rørene er nærme vegg.

Konsekevens: Utett membran på gulv.

Anbefalt tiltak: Anbefaler sjekk av tettheten rundt rør.

1.1.3 Bad 1etg Membran, tettesjiktet og sluk

Tg 2 settes grunnet manglende slukmansjett i sluk

Risiko: Eldre membraner mister funksjon over tid. Uten slukmansjett er overgang mellom sluk og membran ikke vanntett.

Konsekvens: redusert levetid for badet og behov for oppfattende reprasjoner dersom lekkasje oppstår.

Anbefalt tiltak: vær ekstra forsiktig med vannbruk særlig i dusj, lokal utbedring i sluk med montering av mansjett anbefales.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Tg 2 vurderes da dokumentasjon for wc sistene ikke er fremlagt. Samtidig er inpeksjon av wc ramme ikke mulig . Ingen dreneringshull under wc for lekkasjevann.

Risiko: Skulle lekkasje eller feil med sistene oppstå kan man ikke gjøre tiltak uten å demontere hele kassen.

Konsekvens: Kasse må rives

Anbefalt tiltak: Det bør lages en god inspeksjonsmulighet med direkte tilkomst til wc rammer. + hull i senter under wc for drenering av lekkasjevann.

6.2 Varmtvannsbereder

Risiko: Bereder kortslutter om kolbe ryker

Konsekvens: varmt vann kan ikke komme

ANbefalt tiltak: Gjennomspyling av bereder, smatidig sjekk av el kolbe

6.3 Ventilasjon

Tg 2 vurderes balansert ventilasjon på bad.

Risiko: Balanserte anlegget skifter ikke ut nok luft.

Konsekvens: Det vil oppstå dugg på speil og overflater og dårlig tilluft og avtrekk.

Anbefalt tiltak: Det bør gjøres service på ventilasjonsanlegg og rengjøring av rør samtidig inregulering av anlegg for riktig luftmengde for tilluft og avtrekk.

Takstmannens vurdering ved TG3: