

Rekkehus (vertikaldelt)
Biterudveien 58
1383 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 02/06/2025

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:1, Bnr: 460
Hjemmelshaver:	Martin Skutholm og Andrea Vikene Fylling
Seksjonsnr:	25
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Felles 15350 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2019

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

28.05.2025

Leiligheten ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. 12 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Forutsetninger:

****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.**

Oppdragsgiver:

Hjemmelshavere

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshavere og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Biterudveien er et populært boligfelt i gangavstand fra Asker sentrum. Her bor du både landlig og sentralt. Fra boligen er det gangavstand til skoler, barnehage og offentlig kommunikasjon.

OM BYGGEMETODEN:

Rekkehus oppført med støpt såle mot grunn og grunnmur i antatt betong mot terreng.(kun 1 havlvegg) Boligen innhar flere "halvplan". Yttervegger i trekonstruksjon med liggende kledning. Pulttak teknet med takstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår godt vedlikeholdt og fremstår med normal slitasje ihht alder. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Det ble ikke avdekket avvik eller skader, men man bør holde vegger under terreng med oppsikt vedrørende endringer av farge, lukt osv. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:

Varmekabel begge bad + entrè

Ildsted i stuen

Panelovner

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. FDV dokumentasjon er fremvist på befaringsdagen. Opplysninger gitt av hjemmelshaver.

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

VEGGER: Malte slette flater, fliser på baderommene.

HIMLING: Malte slette flater

GULV: Parkett, fliser på baderommene + entrè.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det kan forekomme merker i vegger etter bilder etc. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. (Slitasje er en subjektiv mening. Ny kjøper må selv foreta grundige undersøkelser ved visning)

-Det kan forekomme knirk/ retningsavvik på gulv i trekonstruksjoner. Ved visuell kontroll så ser man en tydelig skjevhet på nivå foran hovedsoverom og bad. På bakgrunn av dette så ble det målt med laservater. Avvik målt opptil 20 mm. Årsak er ikke videre vurdert. Måling av retningsavvik omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde og inngår således ikke i denne i denne vurderingen av boligen. Det er likevel gitt en opplysning da avviket var godt synlig.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-Utvidet terrasse på bakkeplan 2021

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
1 plan (2 halvetasjer)	57	4		26	57	
2 plan (2 halvetasjer)	48			5	44	4
3 plan				21		
SUM BYGNING	105	4		52	101	4
SUM BRA	109					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Plan 1: (2 halve etasjer)

Stue, kjøkken, bad og entrè

Plan 2: (2 halve etasjer)

Bad, 3 sov, bod

Plan 3:

Takterrasse

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

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. 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: 1 plan terrasse VEST 19 m2 + ØST 7 m2 = 26 m2

Hjemmelshaver opplyser om 1 stk biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg under bakkeplan.

GARASJE / UTHUS:

-

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

02/06/2025

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter

TG iu 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er 1 halvvegg i antatt betong som ligger mot terreng. Forøvring støpt såle med ringmurselementer. Byggegrunn kan ikke verifiseres 100% uten geotekniske undersøkelser.

Merknader: -En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

-Grunnmursplast/fuktsikring er ikke mulig å påvise grunnet konstruksjonsoppbygging. (Vegg mot terreng ligger midt i huset)

Forventet tid for utskiftning av fuktsikring og drenering er 20-60 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover.

Merknader:

Grunnmur er ikke synlig. Det er asfaltert ved inngangspartiet samt plattinger som er bygget inntil boligen. Terrengfall er dermed ikke mulig å vurdere.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende/stående kledning. (Hjemmelshaver opplyser om at sameiet har ansvar for vedlikehold/utskiftning av fasade/kledning.)

Merknader: -Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde.

-Det er påvist stedvis avflassing av overflatebehandling, samt tørkesprekker. Dette kan forkorte levetiden på kledningen. Bør utbedres

-Mindre råteskade i nederste kledningsbord ved takterrasse. Bør utbedres

-Det er marginal klaring mellom kledningsbord og utkraget veranda. Dette kan resultere i fuktopptak i kledningen med påfølgende skader og tørkesprekker.

*Hjemmelshaver opplyser om at det tidvis har rent noen dråper vann bak kledningen under verandaen på hovedsoverommet. Påventer utbedring fra styret/sameiet

-Kledning mot terreng har mindre klaring enn anbefalt.

Hjemmelshaver opplyser om noe vanninntregning NORD og ØST soverom oppe, og noen dråper har samtidig rent bak kledningen over kjøkkendør under NORD soverom oppe. Dette er/blir utbedret da det legges nytt tak i regi av styret/sameiet. (Pågående arbeider pdd.)

TG 2:

Følgende punkter er ansett som avvik ihht NS 3600:2018:

-Avflassing og tørkesprekker. Mindre råteskader.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 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 vanninntregning i konstruksjonen.

Vinduer i med karmen i tre og energiglass fra byggeår.

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

-Enkelte sår/hakk i terrassedør på 1.plan.

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.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Pulttak (kompakttak).

Merknader: Det forgikk utbedringer av taket på befaringsdagen. Ingen inspeksjon var mulig på befaringsdagen.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det forgikk utbedringer av taket på befaringsdagen. Ingen inspeksjon var mulig på befaringsdagen. Taket blir utbedret av profesjonelt foretak. Det er antatt ferdigstilt før St.Hans i følge eier. (Dette er litt væravhengig)

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 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.

1. Vestvendt og Østvendt terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med utgang fra stue og kjøkken

2. Vestvendt veranda i trekonstruksjon med utgang fra soverom plan 2.

3. Vestvendt takterrasse

Merknader: Overflater med naturlig bruks og værslitasje. Normal vask og vedlikehold må forventes.

-Rekkverkshøyder ihht forskrifter.

NB! Det er viktig at sluk til takterrasser har jevnlig rens og vedlikehold for sikker funksjon. Tettesjikt kan ikke kontrolleres uten å demontere terrassebord. Dette gjøres ikke ved en tilstandsbefaring.

*Hjemmelshaver opplyser om at det tidvis har rent noen dråper vann bak kledningen under verandaen på hovedsoverommet. Påventer utbedring fra styret/sameiet

7. Våtrom

7.1 Bad 1

TG 1 7.1.1 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 med downlights. Innredning med vask og ett-greps armatur. Speil med lys.

Veggskap for oppbevaring. Dusjhjørne med

svingbare glassdører. Vegghengt WC. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg.

Merknader:

Normal bruksslitasj ihht alder.

TG 1 7.1.2 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.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagte gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 25 mm.

Eier har fått opplyst ved kjøp av boligen at membran er ført oppunder dørterskel. (TEK 10 er således ivaretatt)

Nedsenk i dusjsone med lokalt fall mot sluket. 1:50. Hovedgulvet er tilnærmet flatt/svakt fall mot sluk. Ved en evt lekkasje så kan vann bli liggende på gulvet, grunnet svakt fall på hovedgulv. Lekkasje skjer heldigvis unntaksvis.

TG 2 7.1.3 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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Merknader:

-Det er påvist membran/slukmansjett under klemring i sluk.

-Det ble ikke hullboret da det er 2 stk inspeksjonsluker mot våtsone i dusj. Det ble foretatt fuktsøk via disse. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Dokumentasjon bad:

Ansvarlig utbygger har ikke fremlagt dokumentasjon på baderommene. Det er likevel en ferdigattest på boligen som tilsier at entreprenør har underskrevet at alle arbeider er utført ihht gjeldene regler/forskifter.

TG 2:

Settes kun på bakgrunn av manglende dokumentasjon på baderommene. (avvik NS 3600:2018)

(For endring av tilstandsgrad så må utbygger dokumentere baderommene.)

7.2 Bad 2

TG 1 7.2.1 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 med downlights. Innredning med vask og ett-greps armatur, samt speilskap. Frittstående badekar. Vegghengt WC. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg.

Merknader:

Vindu i våtsone til badekar uten tegn til skader. Ved endring av bruk av rommet så bør vindu/listverk beskyttes.

Normal bruksslitasj ihht alder.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader:

Overflater med normal bruksslitasje.

-Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 25 mm. Membran må være oppunder dørterskel for at TEK 10 skal være ivaretatt

Nedsenk i dusjsone med lokalt fall mot sluket. Hovedgulvet er tilnærmet flatt /svakt fall mot sluk målt på tilfeldige steder.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Merknader: -Det er ikke mulig å påvise membran ved sluket grunnet sluktype/slukforlenger. (sluk ligger under frittstående badekar, men dette var gjort tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen)
-Det ble hullboret og fuktsøkt via tilstøtende soverom. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Dokumentasjon bad:

Ansvarlig utbygger har ikke fremlagt dokumentasjon på baderommene. Det er likevel en ferdigattest på boligen som tilsier at entreprenør har underskrevet at alle arbeider er utført ihht gjeldene regler/forskrifter.

TG 2:

Settes kun på bakgrunn av manglende dokumentasjon på baderommene. (avvik NS 3600:2018)

(For endring av tilstandsgrad så må utbygger dokumentere baderommene.)

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med slette fronter og integrerte håndtak. Benkeplate i laminat med vask og ett-greps armatur. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl-/frys. Platetopp med ventilator i veggskap. Komfyrvakt på vegg. Lekkasjestopper i benk.

Merknader:

Kjøkken med normal brukslitasje ihht alder. Utgang til terrasse fra kjøkkenet.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke

Merknader: NB! Boligen er bygget med ett halvplan under terreng. Undertegnede har ikke ansett dette som en typisk underetasje eller kjeller. Inspeksjonen av rommet inngår i den totale vurderingen i boligen. Det ble hullboret og fuktmålt i svill under trappen uten tegn til forhøyede verdier på befaringsdagen.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS**TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
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 fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør i plast (Rør-i-rør). Vannfordelingskap i vegg mot bad 1. Vannfordelingskap inne på bad 2. Avløpsrør og sluk i plast.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsledninger. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser.
-Stoppekran i vannfordelerskap i entrè er testet OK.
-Sisterner er godkjent montert uten spalte ved gulv. En evt lekkasje skal ledes mellom tolatettskål og fliser. Man må anta at sisterner er montert ihht anvisninger for sikker funksjon, dette kan ikke verifiseres av undertegnede.
For utvidet kontroll av vann og avløpinstallasjoner må man kontakte et ansvarlig VVS-foretak.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år
Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år
(Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår.
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

VV-bereder fra Høiax med ekspansjonskar og volum på 187 liter plassert i boden.

Merknader:
Det er påvist rør fra sikkerhetsventil, samt lekkasjevarsler. Bereder med ekspansjonskar må ha jevnlig tilsyn for riktig funksjon. (Årlig sjekk av ladetrykk)

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det var sist inspisert i 2025
Det var rengjort i 2025
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat plassert i boden

Merknader:

-Filterbytte er utført av eier ca.2 ganger pr.år. Ca. 2 mnd siden forrige filterbytte.
Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales renses minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre inneklime, energibesparelse, mindre fare for brann, og ikke minst høyere ytelse på ditt ventilasjonsanlegg.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer.

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 3 stk samsvarserklæring for: 1.Nyanlegg, 2. Bytte av termostat på bad, 3. Bytte dimmere og lagt opp stikkontakter

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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:

-Hjemmelshaver har fremlagt tegninger som er tatt ut fra FDV. Disse samsvarer med dagens plan.

-Egenerklæringsskjema i forbindelse med eierskifteforsikring er ikke mottatt.

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Følgende punkter er ansett som avvik ihht NS 3600:2018: -Avflassing og tørkesprekker. Mindre råteskader.
7.1.3	Bad 1 Membran, tettesjiktet og sluk
	Settes kun på bakgrunn av manglende dokumentasjon på baderommene. (avvik NS 3600:2018) (For endring av tilstandsgrad så må utbygger dokumentere baderommene.)
7.2.3	Bad 2 Membran, tettesjiktet og sluk
	Settes kun på bakgrunn av manglende dokumentasjon på baderommene. (avvik NS 3600:2018) (For endring av tilstandsgrad så må utbygger dokumentere baderommene.)