

Leilighet
Nesvangen 13 B
1394 Nesbru



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 28/03/2025

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:39, Bnr: 1488
Hjemmelshaver:	Karin Mortensen
Seksjonsnummer:	11
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1987
Tomt:	Felles 8647 m²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ulrikke Mortensen (fullmakt)
Befaringsdato:	25.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei

OM TOMTEN:

Felles tomteareal med asfalterte gang/kjøreveier mellom husene. Opparbeidet uteareal med plen og prydbusker.

OM BYGGEMETODEN:

Boligkompleks oppført med grunnmur og fundament av betong. Reisverk i tre med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon teknet med betongtakstein. Leiligheten ligger i u.etg med trappefri adkomst fra bakkeplan.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår normalt 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. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Leiligheten har 1 vegg som er utforet/isolert mot terreng. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt, og eventuelt ved bruk av enklere former for fuktsøkerinstrument/fuktindikasjonsinstrument, ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden. Dette fører til at man flytter duggpunktet i veggen og kondens kan forekomme inne konstruksjonen. Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggfaglig riktig, fra et objektivt synspunkt, å gjøre oppmerksom på forholdet. For full forvisning om tilstand må åpninger av konstruksjonen foretas, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

*Det er påvist dampspørre i vegg mot terreng. Dette er ikke en anbefalt løsning, men ble til tider brukt når platen virkelig inntok boligbyggingen på -70 tallet. Dette har vist seg i senere tid å være en dårlig løsning. Det er kan være fare for at fukt "spørres" inne i vegg og kan skape grobunn for fukt og råteskader. *Det ble hullboret i vegg mot terreng og foretatt fuktsøk uten forhøyede verdier

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler i stue, kjøkken, bad og soverom.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud.

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

VEGGER: Malte slette flater, malte tapet, fliser på baderomsvegger.

HIMLING: Malte slette flater, malte betongelementer

GULV: Laminat, fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-Kjøkken av nyere dato

-Gulv av nyere dato

FELLESKOSTNADER:

Se megleropplysninger

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 ²	S-Rom m ²
U.etg	70			8	64	6
Bod		4				
SUM BYGNING	70	4		8	64	6
SUM BRA	74					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entrè, soverom, bod, bad kjøkken og stue

BRA-e:

Bod

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. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Oppdragsgiver opplyser om 1 stk biloppstillingsplass i felles garasjerekke. Ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Fellesarealer og felles bygningsdeler er ikke vurdert.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble inspisert i dagslys. Det var lettskyet og ca. +4 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. Tunge møbler er ikke flyttet på befaringsdagen. (sofa, vaskemaskin, skap, kommoder etc.)

*Oppdragsgiver har ikke bebodd boligen og har begrenset med informasjon

ANDRE MERKNADER:

-Leiligheten fremstår godt vedlikeholdt med normal brukslitasje ihht alder. Overflater er pusset opp gjennom årenes løp. (ikke badet)
Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater/gulv etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Oppdragsgiver og Lars Petter Heinegaard

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

28/03/2025

Geir A.B. Randen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Baderom fra byggeår med flislagte vegger, malte slette plater i himling
100 cm innredning med vask og ett-greps armatur, speil over vask med veggglampe
Dusjhjørne med svingbare glassdører
Vegghengt WC
Opplegg for vaskemaskin
Mekanisk avtrekksvifte (konstant)

Merknader:

-Det er påvist riss/sprekk i flere fliser, samt hull etter tidligere inventar

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.(Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Riss/sprekk i fliser er avvik ihht NS 3600:2018

Alder og slitasje

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 42 mm. Fall mot sluk målt på tilfeldige plasser. Lokalt fall i dusjsone med nedsenk i gulv.

-Bom (hulrom) under flere fliser. Kan indikere manglende heft til underlaget og øke faren for å løsne/sprekke over tid.

TG 2:

Bom under flis er avvik ihht NS 3600:2018

Alder og slitasje

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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.

Sluk av stål/metall.

Merknader:

- Det er ukjent løsning av membran/fuktsikring av våtrommet.
- Det ble ikke påvist membran ned mot sluk
- Hullboring er ikke mulig grunnet konstruksjonsmessige årsaker.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur).

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

*Det anbefales etablering av lukket kabinett for sikker bruk.

Forventet levetid for membran er 20 år

TG 2:

-Alder og slitasje. Forventet levetid er oppnådd, men badet kan ha flere år igjen med god funksjon ved tilpasset bruk.

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 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 lett profilerte fronter. Benkeplate i laminert spon med nedfelt vask og keramisk platetopp. Plater med flisimitasjon over benk. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Ventilator i veggskap. VV-bereder i benkeskap.

Merknader:

Kjøkken med normal bruksslitasje.

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

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

Merknader: -Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler.

4. Vinduer og ytterdører**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med karmer i tre og aluminiumsbeslag på utsiden fra 2024. (byttet i regi av sameiet)
Tett ytterdør.

Merknader: -Låsekasse til ytterdør er mangelfull. Det savnes vrider for låsing på innsiden.

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 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasse mot VEST på bakkeplan i trekonstruksjon med utgang fra stuen.

Merknader: -Terrassen heller (planhetsavvik ca. 30 mm fra vegg mot gangsti.

-Terrassebord av tre med synlig avflassing i overflatebehandling. Stedvis værslitt. Det er benyttet terrassebord med en tynnere dimensjon enn dagens standard. Man kan merke nedbøyning/svikt i disse ved bruk.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av synlig avflassing på overflater. Vedlikehold/utskiftning må forventes

6. VVS**TG 2** 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 sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Sluk av metall.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsledninger.

-Stoppekran i kjøkkenbenk. Testet OK.

-Innebygd sisterner har tilgang fra oversiden under en fastskrudd plate.

*Antatt stakeluke bak fastskrudd lokk i entrè

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

(Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)

TG 2:

Mer en halvparten av forventet levetid for deler av VA-installasjonen har passert. Ingen strakstiltak er påkrevd, men bygningsdelen bør holdes under oppsyn.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Benkebereder av ukjent alder og type. Det er ikke påvist lekkasjesikring.

Merknader: Bereder er ikke tilgjengelig for inspeksjon da den er innebygd i kjøkkenbenk. Ingen synlige tegn til lekkasjer eller lignende.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Det var rengjort i

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er utstyrt med mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad. Friskluft tilføres via spalteventiler i vinduer samt ventil i yttervegg på boden

Merknader: -Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklime og ventilering som gjerne krever et balansert ventilasjonsanlegg.

*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 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 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.

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

Sikringskap med eldre automatsikringer plassert i entrè.

* Oppdragsgiver har ikke bebodd boligen og har begrenset informasjon/kjennskap til boligen.

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 ikke opplyst om at det er utført el-arbeider. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det er anbefalt med utvidet kontroll dersom det er mer enn 5 år siden siste tilsyn.

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.

Tilleggsopplysninger:

- Tegninger er ikke mottatt. Endringer/avvik/lovlighet er derfor ikke mulig å avdekke
- Det ble avdekket 1 stk sølvkre/skjeggkre på badet under befaringen.
- Ferdigattest datert 22.02.1989

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Riss/sprekk i fliser er avvik ihht NS 3600:2018
Alder og slitasje

1.1.2 Bad Overflate gulv

Bom under flis er avvik ihht NS 3600:2018
Alder og slitasje

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Alder og slitasje. Forventet levetid er oppnådd, men badet kan ha flere år igjen med god funksjon ved tilpasset bruk.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vurderes på bakgrunn av synlig avflassing på overflater. Vedlikehold/utskiftning må forventes

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer en halvparten av forventet levetid for deler av VA-installasjonen har passert. Ingen strakstiltak er påkrevd, men bygningsdelen bør holdes under oppsyn.

Takstmannens vurdering ved TG3: