



**Leilighet**  
Nye Vakås vei 46 B  
1395 Hvalstad



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Geir A.B. Randen**

Dato: 05/12/2024

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:29, Bnr: 48
Hjemmelshaver:	Stein Hauge
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	3
Byggeår:	2024
Tomt:	- m <sup>2</sup>
Kommune:	Asker

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	02.12.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei

## OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med felles utearealer og prydbusker. Lekeplass plassert i sentrum av "tunløsningen". Asfaltert og steinlagt adkomst til leiligheten.

## OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført i betong/stål/mur og tre. Yttervegger med trekledning og detaljer med teglstein. Trapp og repos i oppgang i betong/fliser. Det er heis med tilgang til etasjene.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er ny og fremstår med gode kvaliteter. Det er viktig å sette seg godt inn i FDV og anvisninger som er tilknyttet boligen.

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

Radiatorer med varme fra felles anlegg  
Varmekabel på bad

---

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Gjennomgang av forenklet FDV-mappe i leiligheten. Tilsendte megleropplysninger.

---

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

VEGGER: Malte slette flater, fliser på badrom.

HIMLING: Malte slette flater, egen himling i badromskabiner og i boden

GULV: 1-stavs parkett, fliser på bad.

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Ingen

---

**FELLESKOSTNADER:**

Neste endring: 01.01.2025 Tot. utg. i kr.: 39 273

Felleskostnader: A konto renter 31 577

Felleskostnader 6 578

Tilleggsytelser: Telenor Frihet M 518

Måler: Varmt vann: 324302682 ( 418 - 3) 300

Energi: 71978044 ( 419 - 3) 300

(Boligopplysninger, Holmen Hage Borettslag)

---

**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>
2.etg	141			31	137	4
Bod i kjelleretg.		5				
SUM BYGNING	141	5		31*	137	4
SUM BRA	146					

**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 bad, kjøkken/stue, 4 soverom, bod,

**BRA-e:**

Bod i kjelleretg.

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26

\*Hjemmelshaver opplyser om at det er tilknyttet egen parkeringsplass i felles anlegg med el-billader. Samt bod i kjelleretg.

\*TBA:  $24m^2 + 7m^2 = 31 m^2$

\*Det er varierende takhøyder fra 220cm-249cm

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.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Leiligheten er nyoppført og aldri bebodd

---

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

Leiligheten ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. +5 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Det var begrenset med lys inne i leiligheten.(kun badrom) Det ble brukt lommelykt som lyskilde.

---

**ANDRE MERKNADER:**

Fellesdeler er ikke vurdert.

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

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

05/12/2024



Geir A.B. Randen

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

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Baderomskabin fra Badelement AS (prefabrikerte baderom)

Flislagte vegger og malte flater i himling

60 cm innredning med vask og ett-greps armatur

Dusjhjørne med svingbare glassdører

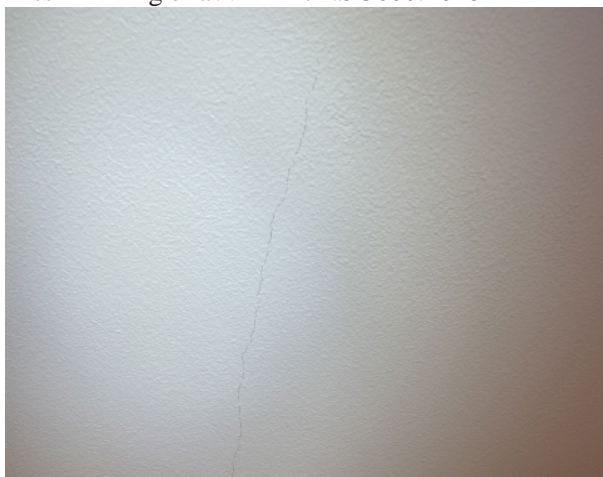
Vegghengt WC

Avtrekk via ventilasjonsanlegg

**Merknader:** -Det er påvist riss i himling. Bør utbedres da badet er helt nytt.

TG 2:

Riss i himling er avvik ihht NS 3600:2018

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Flislagt gulv med varmekabler



**Merknader:** -Det ble målt fall på gulv med laser. 41 mm fra topp flis ved terskel til topp sluk. Godt lokalt fall i dusjsjonen.

-Det registreres fall på gulvets flater (mindre enn 1:100 ved enkelte målepunkter)

-Det er viktig at dusjdører står i en posisjon som ikke hindrer evt. lekkasjevann i å nå sluket. Tettelister på dusjdører kan forhindre lekkasjevann i å nå sluket og i ytterste konsekvens medføre at vann vil nå tilstøtende rom. Det er dog påvist eikerskel med silikonfuge i døråpningen. Denne kan bidra til å begrense evt. skadeomfanget. (Dette er ikke en dokumentert løsning)

-Membranoppkant ved terskel er ikke påvist.

(Det er avvik ihht preaksepterte ytelser i TEK 17 som krever membranoppkant på minimum 15 mm dersom hovedgulv har mindre fall enn 1:100) Funksjonen er likevel ivaretatt ved vanlig bruk (dusjing) Preaksepterte ytelser er minimumskrav i forskriften.

-8mm luftespalte i dør sikrer luftsirkulasjon. (Denne er noe mindre enn anbefalt 10-15 mm)

\*Baderommet vil likevel fungere godt med dette avviket ved normal bruk.

TG 2:

Settes på bakgrunn av avvik ihht preaksepterte ytelser i TEK 17/ som igjen gir avvik ihht våre retningslinjer for fastsettelse av tilstandsgrader NS 3600:2018.

\*(Manglende membranoppkant)

### TG 0 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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Baderomskabin med prefabrikkert løsninger.

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.

**Merknader:** -Det ble ikke boret hull i tilstøtende rom da dette er en helt nyoppført bolig som ikke har hatt noen form for fuktpåkjenninger.

-Teknisk godkjenning av baderomskabin har beskrevet oppbygging av våtrommet. (Beskrivelse av membran) Utførelse kan ikke dokumenteres ved en befarings.

## 1.2 Bad

### TG 0 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, spor etter skadedyr.

Prefabrikkert baderomskabin

Flislagte vegger og malte flater i himling.

75 cm innredning med vask og ettgrep armatur

Dusjhjørne med svingbare glassdører

Vegghengt WC

Opplegg for vaskemaskin

Avtrekk via ventilasjonsanlegg

**Merknader:** Dør i våtsone er beskyttet fra direkte vannsprut av glassdører.

### TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

## Flislagte gulv med varmekabler

**Merknader:** -Det ble målt fall på gulv med laser. 33 mm fra topp flis ved terskel til topp sluk. Det registreres fall på gulvets flater (mindre enn 1:100). Godt lokalt fall i dusjsonen.

-Det er viktig at dusjdører står i en posisjon som ikke hindrer evt. lekkasjevann i å nå sluket. Tettelister på dusjdører kan forhindre lekkasjevann i å nå sluket og i ytterste konsekvens medføre at vann vil nå tilstøtende rom. Det er dog påvist eikerskel med silikonfuge i døråpningen. Denne kan bidra til å begrense evt. skadeomfanget. (Dette er ikke en dokumentert løsning)

-Membranoppkant ved terskel er ikke mulig å påvise. (Preaksepterte ytelse i TEK 17 krever membranoppkant på minimum 15 mm dersom hovedgulv har mindre fall enn 1:100) Funksjonskravet er likevel ivaretatt ved vanlig bruk (dusjing)

-6-7mm luftespalte i dør for luftsirkulasjon. (Denne er noe mindre enn anbefalt 10-15 mm)

\*Baderommet vil likevel fungere godt med dette avviket ved normal bruk.

## TG 2:

Settes på bakgrunn av avvik ihht preaksepterte ytelse i TEK 17/ som igjen gir avvik ihht våre retningslinjer for fastsettelse av tilstandsgrader NS 3600:2018.

\*(Manglende membranoppkant)

**TG 0** 1.2.3 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.

Baderomskabin med prefabriert løsning. (teknisk godkjenning TG 20668)

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.

**Merknader:** -Det ble ikke boret hull i tilstøtende rom da dette er en helt nyoppført bolig som ikke har hatt noen form for fuktpåkjenninger.

-Teknisk godkjenning har nøye beskrivelser av oppbygging av våtrommet. (Dok. membran)

**2. Kjøkken****TG 0** 2.1 Kjøkken

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

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.

HTH kjøkken i direkte tilknytning til stuen.

Slette fronter, benkeplate i laminert spon

Lekkasjevarsler i benk

Komfyrvakt

**Merknader:** -Det er ingen hvitevarer som følger kjøkkenet. Kjøper må påse at hvitevarer passer ihht kjøkkenprodusentens anvisninger.

-Det må lages hull til keramisk platetopp i benkeplaten

Kjøkkenet mangler vesentlige deler som skal sjekkes ved en tilstandsrapport. (Ventilator, kullfilter etc.)

**3. Andre Rom****TG 2** 3.1 Andre rom

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

- Merknader:** -Det ble påvist 1 stk trådløs lysbryter på soverom mot NORD som ikke var montert.  
 -Det ble kontrollert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser uten nevneverdige avvik.  
 -Det er påvist noe fargeforskjell på gulv i entrè under dørmatten, trolig grunnet sollys.  
 -Det er påvist riss i overgang vegg/tak i stuen. Skyldes trolig tørk i materialer. Bør utbedres.

\*Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

TG 2:

Riss/sprekker i overflater er avvik ihht NS 3600:2018



#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 0 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 med aluminiumsbeslag på utsiden og isolerglass fra byggeår.  
 Tett ytterdør.

**Merknader:** -Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet.

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 0 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Verandaer med utgang fra stue og egen veranda på soverom. Utført i betongkonstruksjon med toppdekke av terrassebord. Tett rekkverk i tre og metall.

**Merknader:** -Det er påvist en inspeksjonsluke på veranda med tilgang til avløp som håndterer vann fra verandaen. Det ble ikke påvist noen form for tettesjikt under terrassebordene tettesjikt.

-Rekkverkshøyder er ihht dagens krav.

#### 6. VVS

##### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår  
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.  
 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 ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.  
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er kun utført en forenklet vurdering.  
 Vannrør i plast (Rør-i-rør).  
 Stoppekran i vannfordelingskap på bad er testet OK.  
 Lekkasjevansler i kjøkkenbenk med automatisk stoppventil  
 Avløpsrør i plast

**Merknader:** -Ref. samtale med Badelement AS, så føres evt. lekkasjevann fra wc og fordelerskap mellom flis og toalettstålen. Det er viktig at produktene er montert etter anvisning for sikker funksjon. Dette kan ikke kontrolleres ved en slik befarung.

-Det ble påvist mindre avdrupp i vannfordelingskap i himling på "privat" bad. Dette bør/må utbedres.  
 -Stakeluke er ikke påvist internt i leiligheten.

TG 2:

Vannrør i fordelingskap på "privat bad" med synlig lekkasje. Må utbedres



#### Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Varmtvann fra felles anlegg

#### TG 0 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår  
 Boligen har balansert ventilasjon.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat plassert i skydedørsgarderobe.

**Merknader:** -Det anbefales å bytte filter 1-2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsending av filter.  
 Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales renses minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre inn klima, energibesparelse, mindre fare for brann, og ikke minst høyere ytelse på ditt ventilasjonsanlegg

## 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

---

Sikringskap plassert i boden

---

**Merknader:** -Det er foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Downlights er ikke demontert for sjekk.

-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Sikringskap er heldekket og det kan derfor ikke påvises at gjennomføringer er tettet forskriftsmessig.

-Det er beskrevet fra utbygger at samsvarserklæringer ligger i digital plattform. Undertegnede og hjemmelshaver har ikke fått tilgang til dette grunnet innloggingsproblemer.

\*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 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:

-Utbygger har brukt en digital plattform for lagring av dokumentasjon. Denne har verken hjemmelshaver eller undertegnede fått tilgang i grunnet innloggings problemer. Tilstandsgrader er satt under forutsetning at dokumentasjon vedrørende bad, vvs og elektro ligger her. avvik kan forekomme.

-Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens plan.

-Det er eiers ansvar å sørge for at slukkeutstyr og brannvarsling fungerer tilfredsstillende. Viktig at slikt utstyr har jevnlig tilsyn.

**Takstmannens vurdering ved TG2:**

## 1.1.1 Bad (privat) Overflate vegger og himling

Riss i himling er avvik ihht NS 3600:2018

## 1.1.2 Bad (privat) Overflate gulv

Settes på bakgrunn av avvik ihht preaksepterte ytelser i TEK 17/ som igjen gir avvik ihht våre retningslinjer for fastsettelse av tilstandsgrader NS 3600:2018

\*(Manglende membranoppkant ved dørterskel)

## 1.2.2 Bad Overflate gulv

Settes på bakgrunn av avvik ihht preaksepterte ytelser i TEK 17/ som igjen gir avvik ihht våre retningslinjer for fastsettelse av tilstandsgrader NS 3600:2018.

\*(Manglende membranoppkant)

## 3.1 Andre rom

Riss/sprekker i overflater er avvik ihht NS 3600:2018

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vannrør i fordelingsskap på privat bad med synlig lekkasje. Må utbedres

**Takstmannens vurdering ved TG3:**