



Leilighet (ende)
Tord Pedersens gate 89 B
3014 Drammen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 16/03/2025

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:113, Bnr: 878
Hjemmelshaver:	Ann-Elisabeth Gjertsen
Seksjonsnummer:	5
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1975
Tomt:	Felles 3003 m ²
Kommune:	Drammen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	03.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei

OM TOMTEN:

Leiligheten ligger flott til som endeleilighet i 2. etg. i et etablert og populært boligområde øverst på Strøtvetjordet. Solrikt og med panoramautsikt over Drammensfjorden og Drammen by.

Umiddelbar nærhet til marka med lysløype som starter kun få meter fra tomtegrensen

OM BYGGEMETODEN:

Hovedkonstruksjoner i betong. Yttervegger med fasade av teglstein. Stedvis detaljer med trepanel. Det er tilgang til heis og innvendige trapper.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Denne leiligheten er under rehabilitering og mangler vesentlige rom som bad og kjøkken. Overflater trenger oppgradering/oppbygning.

Det mangler gulv i flere rom.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. 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.

ANNET:

OPPVARMING:

Radiatorovner på vegg (felles varmekilde)

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Megleropplysninger/kommunale dokumenter/tegninger er mottatt i etterkant av befaringen. Opplysninger gitt av oppdragsgiver.

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

Overflater er klargjort for gjenoppbygging/ oppussing. Det er i hovedsak gipsplater med tapet, samt malte betongvegger. Gulv og himling i betong.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

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 måleverdige.

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
2.etg	126			18	113	13
Bod		4				
SUM BYGNING	126	4		18	113	13
SUM BRA	130					

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/hall, 1 soverom, wc, kjøkken, spisestue, stue, bod, bad

BRA-e:

Bod i trappegangen på samme etasje som leiligheten.

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 er, i tillegg til egen bod, avsatt låsbart gitterskap i felles rom i oppgangen. Dette er ikke medtatt i arealbergingen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

- Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert.
- Brann-/lydskille mellom boenheter er ikke mulig å vurdere uten destruktive inngrep, og er antatt utført etter eldre forskriftskrav.

*Vedtekter/bestemmelser bør gjennomgås for å avklare hvilke ansvarsområder ang. vedlikehold/utbedringer som tilfaller eier av leiligheten.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet ca.+2 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Liten tilgang til enkelte rom grunnet lagring av personlige eiendeler.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten er å anse som et oppussingsobjekt. Det er ikke fungerende bad eller kjøkken per dags dato. Det er stort potensiale i leiligheten, med god størrelse på rom og fin planløsning.

OBS! Det er enkelte synlige kabler med berøringsfare i leiligheten. MÅ utbedres for å forhindre personskaade med alvorlig konsekvens.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

16/03/2025



Geir A.B. Randen

1. Våtrom

1.1 Bad

Ingen 1.1.1 Overflate vegger og himling

Badet er revet i sin helhet klart for gjenoppbygging. Ingen vurdering av bygningsdelen er mulig.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser om følgende:

Styret i sameiet er i planleggingsfasen av et rørrehabiliteringsprosjekt, samt oppussing av bad.

Kostnad for oppussing av bad er avhengig av materialvalg og utstyr, men ligger i størrelsesorden kr. 300.000,--500.000,-

Ingen 1.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Se punkt 1.1.1

Ingen 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Se punkt 1.1.1

1.2 Vaskerom

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Malte overflater på betong og gipsplater.

Eldre innredning med utslagsvask

Opplegg for vaskemaskin

Naturlig avtrekk med ventil på vegg

Merknader: Overflater og inventar har behov for oppgradering/modernisering.

TG 2:

Settes som et helhetsinntrykk på overflater og inventar

Naturlig avtrekk på våtrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Slipt betonggulv uten tettesjikt.

Merknader: Ved en evt. oppussing av rommet bør man sørge for tilstrekkelig fall på gulv mot sluket. Det var ingen krav til fall på gulv ved oppføringstidspunktet.

TG 2:

Settes som et helhetsinntrykk på rommet

TG 3 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

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.

Rommet er utført uten noen form for membran/tettesjikt. (datidens krav ved oppføringstidspunktet avviker stort fra dagens strenge krav til vanntetthet)

Merknader: Ingen forhøyede fuktverdier er funnet ved fuktsøk på tilfeldige plasser.

TG 3:

Manglende membran/tettesjikt. (Avvik ihht NS 3600:2018)

Eldre sluk med synlig rust.

2. Kjøkken

Ingen 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra

Kjøkkenet er revet i sin helhet klargjort for oppbygging.

Merknader: Ikke mulig å vurdere bygningdelen.

Det er tegnet forslag til nytt kjøkken og innhentet pristilbud.

Priser vil variere ihht materialvalg og valg av entreprenør.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår med behov for oppussing/modernisering.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmen i tre fra byggeår- (stemplet 1973)

Inngangsdør fra byggeår med brannklassifisering.

Merknader: -Vinduene/dører ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

-Man må forvente justering og vedlikehold av vinduer laget av tre.

-Enkelte dører og vinduer har behov for justering for god funksjon

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.

TG 2:

Settes grunnet alder og slitasje

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong mot SØR/VEST av leiligheten. Utført i plassbygde betongkonstruksjoner. Flislågt gulv med avrenning til sluk i gulv. Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm. Åpninger i rekkverk er målt til 13 cm. Dette er avvik ihht dagens krav.

*Bestemmelser angående rekkverkshøyder og åpninger er gitt for å forhindre at barn skal sette seg fast eller skade seg på annen måte.

Merknader: Det er stedvis mindre skader i utvendig listverk over sokkelflis på terrassen. Bør utbedres for å forhindre ytterligere skader.

*Sokkelflis er lagt utenpå trekledningen og forhindrer evt lufting bak kledning. Dette gir økt risiko for fukt og råteskader. Ansvarsforhold vedrørende vedlikeholdt/utbedring av utvendige fasader er ikke avklart. Man kan/bør kontakte styret for ytterligere opplysninger.

TG 2:

Det er påvist hulrom, samt riss/sprekk i enkelte fliser.

Åpninger i rekkverk større enn 10 cm (målt 13 cm) dette er avvik ihht dagens forskrifter. (Ingen endring kreves utført.)

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber . Avløpsrør og sluk i støpejern.

*Synlig stakeluke påvist via inpeksjonsluke. i entrè

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

-Hovedstoppekran ble ikke verifisert i leiligheten.

-Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer.

-Rust i sluk på vaskerom/bad. Fare for at vann kan nå tilstøtende konstruksjon/bygningsdeler. Bør/må utbedres.

-Ingen røropplegg på bad grunnet oppussing/riving.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS. På generelt grunnlag så anbefales en gjennomgang av VVS med autorisert personell.

TG 2:

Deler av VA-installsjonen har oppnådd/nærmer seg forventet tid for utskiftning.

*Som tidligere beskrevet så er styret i sameiet er i planleggingsfasen av et rørrehabiliteringsprosjekt. Skal utføres i 2025 ref. hjemmelshaver.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Varmtvann fra felles anlegg

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og åpningsbare vinduer. Mekanisk avtrekksvifte på badet. Naturlig avtrekk på WC.

(Det foreligger en ferdigattest på endring/omlegging av ventilasjonsanlegg fra 2005.: Gjennomført tiltak: omlegging av ventilasjonsanlegg, gjenvinning av energi fra avtrekksluft, installasjon av VP inn på varmeanlegget. se evt. vedlegg i salgsoppgaven)

Merknader: -Boligen virker greit ventilert på befaringsdagen og tilfredsstillende datidens krav til ventilering ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklimate og ventilering. (Dagens krav betinger balansert ventilasjon med varmegjenvinner)

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

TG 2:

Naturlig avtrekk på WC og vaskerom ansett som avvik ihht NS 3600:2018

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappegang. Det er ikke opplyst når nye automatsikringer ble installert. Det har vært pågående riving for oppgradering av leiligheten. Dette innebærer også en del rehabilitering av el-anlegget. Man må derfor påregne kostnader for utbedring/oppgradering av el-anlegget.

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

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

-Eventuelle downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-OBS! Det er synlige kabler med berøringsfare i leiligheten. MÅ utbedres for å forhindre personskade med alvorlig konsekvens.

-Samsvarserklæring er ikke fremvist.

*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 foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

Tilleggsopplysninger:

-Det er mindre avvik på godkjente tegninger ihht dagens plan. 2 boder er slått sammen til 1 rom.

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

Settes som et helhetsinntrykk på overflater og inventar

Naturlig avtrekk på våtrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

Settes som et helhetsinntrykk på rommet

4.1 Vinduer og ytterdører

Settes grunnet alder og slitasje

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist hulrom, samt riss/sprekk i enkelte fliser.

Åpninger i rekkverk større enn 10 cm (målt 13 cm) dette er avvik ihht dagens forskrifter. (Ingen endring kreves utført.)

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Deler av VA-installasjonen har oppnådd/nærmer seg forventet tid for utskiftning.

*Som tidligere beskrevet så er styret i sameiet er i planleggingsfasen av et rørrehabiliteringsprosjekt. Skal utføres i 2025 ref. hjemmelshaver.

6.3 Ventilasjon

Naturlig avtrekk på WC og vaskerom ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Manglende membran/tettesjikt. (Avvik ihht NS 3600:2018)

Eldre sluk med synlig rust.

*Kostnadsestimat avhenger av materialvalg. (Her er det kun medtatt et eksempel med belegg på gulv med våtromsmaling på vegger)

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-