

Leilighet
Apotekerhagen 15
1383 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 23/09/2025

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:50, Bnr: 433
Hjemmelshaver:	Øystein Finvold
Seksjonsnummer:	35
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2020/2021
Tomt:	Felles 2863 m ²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	20.09.2024/Oppdatert 22.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Bygget er plassert midt i Asker sentrum. Det er opparbeidet areal på gateplan, med betong, brostein, enkelte grøntarealer. Umiddelbar nærhet til butikker, cafeer og kollektiv transport.

OM BYGGEMETODEN:

Leiligheten ligger i 4 etg. med heis til alle etasjer.
Bygningen er oppført i betong/mur/ tre. Yttervegger forblendet med teglstein. Trapp og repos i oppgang i betong/fliser.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand 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.

ANNET:**OPPVARMING:**

Vannbåren varme

Elektriske varmekabler på bad

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Det er fremvist en forenklet FDV perm. Det er tilknyttet en digital plattform med ytterligere dokumentasjon på boligen. Hjemmelshaver har

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

VEGGER: Malte slette plater og malt betong, fliser på baderomsvegger.

HIMLING: Malte slette plater, malte slett betongelementer

GULV: 1-stavs parkett, fliser på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende:

-Plassbygde garderober/møbler

-Ettermontert tak/vegger over pergola. (Styres med fjenkontroll)

-Screens på de alle vinduer bortsett fra 3 små vinduer på hhv stue, bad og soverom. (Det er montert plisségardiner på disse vinduene)

FELLESKOSTNADER:

Ikke opplyst

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
4.etg	101			86	97	4
Bod i kjelleretg.		5				
SUM BYGNING	101	5		86	97	4
SUM BRA	106					

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, 2 bad, soverom m/garderobe, kjøkken, 3 soverom, stue

BRA-e:

Sportsbod i underetasje i bygget

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

*Mindre arealavvik kan forekomme, da det er plassbygde møbler og komplekse veggkonstruksjoner som vanskeliggjør målingen. (Buede yttervegger, buet rekkverk på uteplass/takterrasse)

Det er ikke fremvist byggetegninger, men salgstegninger etter tilvalg.

Hjemmelshaver leier parkeringsplass.

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:

Sameiets fellesdeler er ikke vurdert.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. +15 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. Inspeksjon ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.

ANDRE MERKNADER:

Vær oppmerksom på at det vil/kan forekomme diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. 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.

Øvrige rom fremstår i normalt god stand med normal/liten bruksslitasje ihht. alder. Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er hengt opp bilder på vegger etc.

NB! Sprinkelhode i vegg på soverom har løsnet. Må utbedres for sikker funksjon.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver 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

23/09/2025

Geir A.B. Randen

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

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, malte plater i himling
 80 cm innredning med vask og ett-greps armatur
 Dusjnise med svingbar glassdør
 Vegghengt WC
 Elektrisk vifte i himling

Merknader: Bad med normal bruksslitasje

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.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Flislagte gulv med varmekabler og vannbåren varme

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 31 mm
 -Marginal luftespalte ved dørterskel. Forhindrer rask utskiftning av fuktig luft. Bør utbedres.

TG 2:

-Det er påvist avvik ihht TEK 17 §13-15 punkt C på gulv. Det mangler 15 mm membranoppkant ved dørterskel da hovedgulvet har mindre fall en 1:100

TG 1 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 påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Merknader: -Det er vanskelig å påvise at membran er under klemring på smale rennesluk som er montert i denne leiligheten. Man kan kun ane en form for smøremembran eller lignende i kant av klemringen.

-Da boligen er av nyere dato så bør det foreligge god dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Styret/sameiet kan sitte på viktig informasjon.

-Det ble ikke boret hull i tilstøtende rom, da vegger i våtsonen grenser mot nabo/sjakter. Det anses ikke hensiktsmessig å bore der hvor det er liten/ingen påkjenning av vann. Det ble foretatt fuktmåling med Protimeter MMS 3, på overflater, uten negative funn.

*Da det er gitt ferdigattest på bygget så må man anta at utførende entreprenør, samt uavhengig kontroll av våtrom er gjort ihht gjeldene krav og forskrifter.

*TG 1 er gitt under forutsetning av dokumentasjon foreligger i digital boligportal. Ved mangelfull dokumentasjon så er det automatisk en TG 2 ihht NS 3600:2018

1.2 Bad

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Flislagte vegger, malte plater i himling

100 cm innredning med vask og ett-greps armatur

Speil på vegg

Dusjnise 90*140 cm med svingbar glassdør

Vegghengt WC

Opplegg vaskemaskin

Elektrisk vifte i himling

Merknader: Bad med normal brukslitasje

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.

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler/vannbåren varme

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 42 mm

TG 2:

-Det er påvist avvik ihht TEK 17 §13-15 punkt C på gulv. Det mangler 15 mm membranoppkant ved dørterskel da hovedgulvet har mindre fall en 1:100.

*Rommet fungerer likevel godt med dette avviket

TG 1 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.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Merknader: -Det er vanskelig å påvise at membran er under klemring på smale rennesluk som er montert i denne leiligheten. Man kan kun ane en form for smøremembran/mansjett eller lignende i kant av klemringen.

-Da boligen er av nyere dato så bør det foreligge god dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Styret/sameiet kan sitte på viktig informasjon.

-Det ble ikke boret hull i tilstøtende rom, da vegger i våtsonen grenser mot nabo/sjakter. Det anses ikke hensiktsmessig å bore der hvor det er liten/ingen påkjenning av vann. Det ble foretatt fuktmåling med Protimeter MMS 3, på overflater, uten negative funn.

*Da det er gitt ferdigattest på bygget så må man anta at utførende entreprenør, samt uavhengig kontroll av våtrom er gjort ihht gjeldene krav og forskrifter.

*TG 1 er gitt under forutsetning av dokumentasjon foreligger i digital boligportal. Ved mangelfull dokumentasjon så er det automatisk en TG 2 ihht NS 3600:2018

2. Kjøkken

TG 2 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.

Sigdal kjøkken

Slette mørke fronter med trestruktur

Innebygde hvitevarer som komfyr, kombi kjøle-/fryseskap, vinskap og oppvaskmaskin

Benkeplate i komposittmateriale med keramisk platetopp og underlimt vask

Vegghengt ventilator (kullfilter)

Lekkasjevarsler i benk

Komfyrvakt over kjøkkenvifte/platetopp

Merknader: Kjøkken med normal bruksslitasje.

TG 2:

Ventilator med kullfilter er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 (Det er heller ikke avtrekk fra ventilasjonsanlegget som vil bidra til utskifting av ombruksluft ved matlaging)

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

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

Merknader: Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand. Overflater fremstår med liten grad av slitasje.

Oppdatering 22.09.2025.:

- Det ble avdekket riss i vegg i stuen ved vinduet samt riss/sprekk utover normal tørkesvinn. Riss og sprekker kan skyldes flere forhold, inkludert belastninger, temperaturvariasjoner, setninger, svinn. Avvik kan forekomme ved utvidet kontroll av bygningsdeler.

-Flekk med en slags seig substans sølt på på parkettgulv på soverom. (lite) Bør fjernes. Usikkert om det vil bli gjenværende flekker etter vask.

NB! Sprinkelhode i vegg på soverom har løsnet. Må utbedres for sikker funksjon.

*I nye boliger med vannbåren varme og ventilasjonsanlegg bør man holde øye med luftfuktigheten i boligen. Det er stor sjanse for at man får et for tørt innneklima, hvor man kan oppleve skader på parkett etc. Det kan være en fordel å anskaffe et hygrometer. Se FDV anvisning for parkettgulvet.

TG 2:

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

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer i treverk med energiglass fra byggeår. Utvendig aluminium på karmen.

Tett ytterdør med ekstra lydtetting

2 stk terrassedører (skyvedører) med glass

Det er montert elektrisk utvendig solskjerming på enkelte vinduer, samt plissègardin på innsiden av enkelte vinduer

Merknader: Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet OK!

-Hjemmelshaver har bestilt service/justering på terrassedør ved kjøkken/stue

-Enkelte innerdører 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.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

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.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Stor sydvendt uteplass/takterrasse med pergola. Trekonstruksjon over betonggulv med tettesjikt. Toppmontert terrassebord i tre

Merknader: -Terrassebord med normal bruks/værslitasje

-Tettesjikt kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Man må anta at dette er tett, da det er boligrom under.

-Det er påvist en luke til sluk/avløp under terrassegulvet. Ingen ansamlinger av vann rundt dette området på befaringsdagen.

-Rekkverk er ihht forskrifter

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sistene.
Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er kun beskrevet synlige røropplegg inne i leiligheten.
Vannrør i plast (Rør-i-rør).
Vannfordelingsskap og fordelerskap for vannbåren varme i gang ved bad/soverom. Stoppekraner testet ok.
Vannfordelingsskap på bod med stoppekraner for "privat" bad.
Avløpsrør og sluk i plast

Merknader: Ingen synlige tegn til skader/svekkelser.

-Stakeluke ikke påvist.

-Ingen spalte på innebygget sistene. Sisternen kan være godkjent montert uten lekkasjespalte. Ref. produksjef hos leverandør/produsent. (Geberit)

*TG 1 er gitt med forbehold om at dokumentasjon foreligger i digital boligportal.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Varmtvann fra felles anlegg

TG iu 6.3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er et sentralt ventilasjonsanlegg for bygget plassert i kjeller. Dette reguleres av teknisk underentreprenør. (ref. FDV)
Mekanisk avtrekksvifte på baderommene

Merknader: TGIU er valgt da anlegget ikke kan kontrolleres/inspiseres.
Leiligheten virket greit ventilert på befaringsdagen.

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.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

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

-Varmekabler er ikke funksjonstestet.

-Downlights er ikke demontert for sjekk.

-Det er samsvar mellom antall sikringer og kursfortegnelse.

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

-Samsvarserklæring er ikke fremvist, men bør ligge i digital boligportal.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke 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 kun fremlagt salgstegninger som kun har mindre avvik på innvendige vegger. (Tegning Alternativ planløsning leilighet 416)

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad (privat) Overflate gulv

-Det er påvist avvik ihht TEK 17 §13-15 punkt C på gulv. Det mangler 15 mm membranoppkant ved dørterskel da hovedgulvet har mindre fall en 1:100

1.2.2 Bad Overflate gulv

-Det er påvist avvik ihht TEK 17 §13-15 punkt C på gulv. Det mangler 15 mm membranoppkant ved dørterskel da hovedgulvet har mindre fall en 1:100.

*Rommet fungerer likevel godt med dette avviket

2.1 Kjøkken Kjøkken

Ventilator med kullfilter er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 (Det er heller ikke avtrekk fra ventilasjonsanlegget som vil bidra til utskifting av ombruksluft ved matlaging)

3.1 Andre rom

TG 2:

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

Takstmannens vurdering ved TG3: