



Leilighet
Nye Vakås vei 52 A
1395 Hvalstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 23/01/2025

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:29, Bnr: 48
Hjemmelshaver:	Hanna Michalek og Thor-Ole Johansen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	21
Byggeår:	2023/2024
Tomt:	- m ²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Befaringsdato:	13.01.2025
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 tilnærmet 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. Megleropplysninger er ikke mottatt.

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:

Hjemmelshaver opplyser om:

-Endring/utvidelse av kjøkken

-Terrasse er noe utvidet i forhold til tegninger. (Var slik da de overtok)

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 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
1.etg	126			45	120	6
Bod i kjelleretg.		7				
SUM BYGNING	126	7		45*	120	6
SUM BRA	133					

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, kjøkken/stue, 3 soverom, kontor/soverom, bod/teknisk

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: Arelmåling av terrasser kan ha avvik da de var delvis snødekt på befaringsdagen

*Det er varierende takhøyder i boligen

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:

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. -6 grader Celsius. Snø på tak og bakkeplan kan forhindre enkelte inspeksjoner og målinger. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Bod/teknisk var fylt opp med personlige eiendeler. Avvik kan forekomme på overflater. Noe innredning langs vegger og gulv.

ANDRE MERKNADER:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være 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, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig.

-Det er påvist riss i fugemasse overgang vegg/tak enkelte steder. Bør utbedres 1-års befarings

-Skap/deksel til vannbåren varmtvann på teknisk er defekt. Bør byttes

-Det er noe mangelfull listing langs gulv i enkelte rom. Skal utbedres før evt. overtakelse

*Hjemmelshaver opplyser om at elektriker skal utføre enkelte arbeider i boligen etter befaringen. Både reklamasjon på bryter/ takpunkt, samt ny tilkobling på kjøkken.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Lars Petter Heinegaard og Thor-Ole Johansen

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

23/01/2025



Geir A.B. Randen

1. Våtrom**1.1 Bad****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, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Baderomskabin fra Badelement AS (prefabrikerte baderom)
 Flislagte vegger og malte flater i himling
 75 cm innredning med vask og ett-greps armatur
 Dusjhjørne med svingbare glassdører
 Vegghengt WC
 Avtrekk via ventilasjonsanlegg
 Opplegg for vaskemaskin

- Merknader:** -Normal bruksslitasje.
 -Dør i våtsone er beskyttet av direkte vannsprut.

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 1 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.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler

Merknader: -Det ble målt fall på gulv med laser. 30 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)
- Membranoppkant ved terskel er ikke påvist.
- Det er påvist eiketerskel med silikonfuge i døråpningen. Denne kan bidra til å begrense skadeomfanget ved en evt lekkasje. (Dette er ikke en dokumentert løsning)
- (Det er avvik ihht preaksepterte ytelser i TEK 17 som krever membranoppkant på minimum 15 mm dersom hovedgulv har mindre fall enn 1:100) Tilstandsgrad er satt da, funksjonen likevel er ivaretatt ved vanlig bruk (dusjing) og vedlikehold av sluk.

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

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.

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 prefabrikkert baderomskabin oppført i betong.

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

1.2 Bad (privat)

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, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Prefabrikkert baderomskabin

Flislagte vegger og malte flater i himling.

60 cm innredning med vask og ettgreps 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 1 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.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler

Merknader: -Det ble målt fall på gulv med laser. 38 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)

-Membranoppkant ved terskel er ikke påvist.

-Det er påvist eiketerskel med silikonfuge i døråpningen. Denne kan bidra til å begrense skadeomfanget ved en evt lekkasje. (Dette er likevel ikke en dokumentert løsning i TEK 17)

(Det er avvik ihht preaksepterte ytelser i TEK 17 som krever membranoppkant på minimum 15 mm dersom hovedgulv har mindre fall enn 1:100) Tilstandsgrad er satt da, funksjonen likevel er ivaretatt ved vanlig bruk (dusjing) og vedlikehold av sluk.

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

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.

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 prefabrikkert baderomskabin oppført i betong.

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

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.

HTH/Strai kjøkken i direkte tilknytning til stuen.

Slette mørke fronter med treskruktur, benkeplate kompositt/stein

Integrert kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin

Keramisk platetopp med integrert ventilator

Lekkasjevarsler i benk

Komfyrvakt

Merknader:

Kjøkken med normal bruksslitasje.

-Det er kullfilter e.l. i integrert ventilator til platetopp. Ihht NS 3600:2018, så er dette et avvik og vil gi en TG 2. I praksis så vil denne boligen med balansert ventilasjonsanlegg skifte ut denne ombruksluften på en tilfredsstillende måte.

Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av et faglig perspektiv.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

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

Merknader: -Det er påvist sprekke dannelse i fugemasse i overgang vegg/tak i stuen. Skyldes trolig tørk i materialer. Bør utbedres på 1-års befaring

TG 2:

Riss/sprekker i overflater er 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 og terrassedører med karm i tre med aluminiumsbeslag på utsiden og isolerglass fra byggeår.

Tett ytterdør med brann og lyd klassifisering

Merknader: -Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet.

Man må påregne noe vedlikehold/ justering av vinduer/dører 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 iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasser mot NORD og SØR med utgang fra stue og kjøkken. Antatt utført i trekonstruksjon med toppdekke av terrassebord.

Merknader:

TGIU er valgt da det er snødekt på store deler av terrassen.

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 sisterner.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er kun utført en forenklet vurdering.

Vannrør i plast (Rør-i-rør).

Stoppekran i vannfordelingsskap på bad.

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 toalettskålen. Det er viktig at produktene er montert etter anvisning for sikker funksjon. Dette kan ikke kontrolleres ved en slik befaring.

-Hendel til stoppekran til kaldtvann er defekt. Dette bør/må utbedres.

-Stoppekran til varmtvann er testet OK.

-Stakeluke er ikke påvist internt i leiligheten.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Varmtvann fra felles anlegg

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat plassert i bod/teknisk

Merknader:

-Det anbefales å bytte filter 1-2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsendning av filter.

Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales rensset minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre innelima, 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

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.

Sikringskap plassert i bod/teknisk rom

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.

-Samsvarserklæring ligger i boligmappa.no

*Undertegnede er ikke elektro fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført elkontroll 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:

-Tegninger samsvarer med dagens plan

-Hjemmelshaver opplyser om at de er i kontakt med entreprenør for å få tilgang til digital portal med FDV til boligen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

3.1 Andre rom

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

Takstmannens vurdering ved TG3: