

Leilighet (2.etg)
Gamle Drammensvei 269H H0201
1383 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 10/04/2025

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:3, Bnr: 115
Hjemmelshaver:	Joyce Marthinussen (dødsbo)
Seksjonsnummer:	44
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2014/2015
Tomt:	Felles m ²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	
Befaringsdato:	08.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	-

OM TOMTEN:

Opparbeidet felles tomt med grøntarealer og prydbusker. Lekeplasser i umiddelbar nærhet. Asfaltert og steinlagt adkomst til leiligheten. Kort vei til Asker sentrum med alle fasiliteter.

OM BYGGEMETODEN:

Leiligheten ligger i 2. etg. med adkomst via heis eller trapper. Bygningen er oppført i betong/mur/ tre. Yttervegger forblendet med teglstein og detaljer med trekledning. Trapp og repos i oppgang i betong/fliser/belegg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Vannbåren varme i enkelte gulv (påvist termostat i stue, entrè og begge soverom)

Varmekabler på bad

Gasspeis i stue

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon fra Propcloud.no. FDV-perm i boligen.

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

Vegger med malte slette flater, fliser på baderomsvegger.

Himlinger med malte slette sparklede plater samt malt betongdekke, enkelte rom med downlights.

Parkett på gulv, flis på baderom

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	96			15	93	3
Bod i kjelleretg.		5				
SUM BYGNING	96	5		15	93	3
SUM BRA	101					

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, 2 soverom, bod, stue og kjøkken

BRA-e:

Bod i felles rom i kjelleretg.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26
 Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Matematiske avrundingsregler benyttes. 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.
 Brann-/lydskilte mellom boenheter er ikke mulig å vurdere uten destruktive inngrep og er antatt utført etter gjeldene krav/forskrifter.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. Overskyet og ca.6 grader C. Banketest etter "hulromslyd" (bom) under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert. God adkomst til vurderte bygningsdeler.

*Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

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, riper, misfarging og det kan forekomme merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. (* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Lars Petter Heinegaard (nøkkelbefaring)

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

10/04/2025



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 ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malte plater i himling med downlights. Innredning med vask og ett-greps armatur. Speilskap over vask. Vegghengt WC. Dusjnise med svingbar glassdør. Avtrekk via ventilasjonsanlegget.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagte gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 46 mm. Det registreres fall mot sluk på tilfeldige steder. Lokalt fall i dusjonen.

-Det er påvist riss/sprekk i fugemasse i overgang vegg/gulv. Kan indikere bevegelser i konstruksjonen og medføre i enkelte tilfeller utett membran/ tettesjikt. Kan i ytterste konsekvens medføre at vann trenger mellom flis og membran med økt fuktbelastning, membran kan få redusert levetid.

TG 2:

Riss/sprekk i fuger er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

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. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranarbeider. En ferdigattest vil i så måte tilsi at alle aktører har signert en erklæring på at alle arbeider er utført ihht gjeldene regler og forskrifter.

*Det forutsettes at anvisninger for membranarbeider er fulgt for sikker funksjon av våtrommene. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsbefaring, da membran ligger bak/under fliser.

Hullboring er ikke utført grunnet konstruksjonsmessige årsaker, da våtsone grenser mot yttervegg/naboleilighet/bad

1.2 Bad /vask**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.

- Flislagte vegger og malte plater i himling med downlights. Innredning med vask og ett-greps armatur. Speilskap over vask. Vegghengt WC. Dusjnise med svingbar glassdør. Avtrekk via ventilasjonsanlegget.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje.

- 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.

- Flislagte vegger og malte plater i himling med downlights. Innredning med vask og ett-greps armatur. Speilskap over vask. Vegghengt WC. Dusjnise med svingbar glassdør. Avtrekk via ventilasjonsanlegget.

- 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.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malte plater i himling. Innredning med vask og ett-greps armatur. Speilskap over vask med lys. Høyskap for oppbevaring. Vegghengt WC. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje.

-Vindu er plassert i våtzone, men er beskyttet for direkte vannsprut. Flislagt utforing, ingen tegn til skader på vindu.

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagte gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 28 mm. Det registreres fall mot sluk på tilfeldige steder. Lokalt fall i dusjsonen.

-Det er påvist riss/sprekk i fugemasse i overgang vegg/gulv. Kan indikere bevegelser i konstruksjonen og medføre i enkelte tilfeller utett membran/ tettesjikt. Kan i ytterste konsekvens medføre at vann trenger mellom flis og membran med økt fuktbelastning, membran kan få redusert levetid.

TG 2:

Riss/sprekk er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

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. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranarbeider. En ferdigattest vil i så måte tilsi at alle aktører har signert en erklæring på at alle arbeider er utført ihht gjeldene regler og forskrifter.

*Det forutsettes at anvisninger for membranarbeider er fulgt for sikker funksjon av våtrommene. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsbefaring, da membran ligger bak/under fliser.

-Hullboring er foretatt mot dusj i tilstøtende rom, yten synlige tegn til fukt. Det er benyttet stenderverk av stål i konstruksjonene, så måling med pigger i tre er ikke mulig. Visuell sjekk avdekket ingen avvik.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, kan det likevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

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.

Sigdal kjøkken med lett profilerte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt vask og keramisk platetopp. Innebygde hvitevarer som stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kombi kjøl-/fryseskap. Komfyrvakt under ventilator. Lekkasjesikring under benkeskap.

Merknader: Godt fungerende kjøkken med normal bruksslitasje

3. Andre Rom

TG 1 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 uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. (se evt. Andre merknader)

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 balkongdører i treverk med energiglass fra byggeår
Tett ytterdør med lyd- og brannklassifisering.

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak.

-Enkelte vinduer har behov for noe justering for bedre 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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong mot SØR. Toppdekke av terrassebord og rekkverk i glass og metall.

Merknader: -Terrassebord har behov for vask/vedlikehold.

-Rekkverk i glass og stål ble målt til 102 cm

Normalt vedlikehold må påregnes, ellers ingen anmerkninger.

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.
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
 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 fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er kun beskrevet synlige rør inne i leiligheten.
 Vannrør i plast (Rør-i-rør).
 Vannfordelingsskap på i entrè med stoppekraner. Stoppekraner bør merkes.

Merknader: Ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.

-Stoppekran til kaldtvann er vanskelig å stenge og man må bruke mer enn alminnelig håndkraft for full stopp av vannet.
 Bør vurderes sjekket av fagperson.
 Dør til vannfordelerskap har en stor bulk og er vanskelig å lukke.

*For ytterligere informasjon om VVS-anlegg kan det vurderes å få en vurdering av autorisert rørlegger, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området

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.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat plassert i boden.

Merknader: -Bytte av filter bør utføres 1-2 ganger pr.år.

-Det er ukjent når filter ble byttet sist. (Filteralarm i display på befaringsdagen)

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

Sikringskap med automatsikringer plassert i boden. Sikringer og antall kurser stemmer overens.

*Oppdragsgiver har ikke bodd i boligen og har dermed begrenset informasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll

-Samsvarserklæringer ble ikke funnet i FDV-perm eller i sikringsskapet på befaringsdagen.

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

-Originale tegninger er ikke fremlagt. (Tegning i FDV-perm stemmer overens med dagens plan)

-Ferdigattest datert 27.01.2016

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Riss/sprekk i fuger er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

1.2.2 Bad /vask Overflate gulv

Riss/sprekk er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Takstmannens vurdering ved TG3: