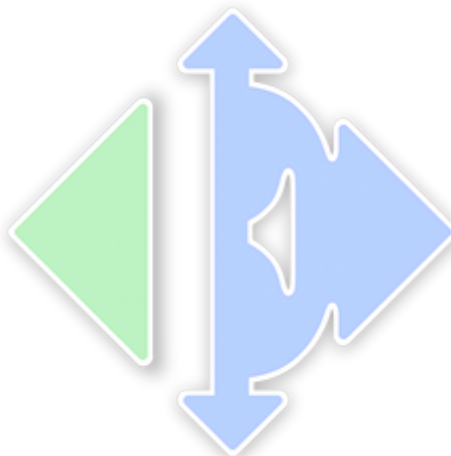


Leilighet
Vestre vei 38
1397 Nesøya



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 07/10/2025

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:40, Bnr: 1124
Hjemmelshaver:	Morten Knudsen
Seksjonsnummer:	12
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1985
Tomt:	Felles 10362 m ²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	06.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Felles opparbeidet tomt med grøntarealer. Asfalterte gangveier. Det er kort gangavstand til båthavn, badestrand, turstier, skole, barnehage, bussholdeplass og matbutikk, samt kort vei til kjøpesenter.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygg/ terrassehus med hovedkonstruksjoner i betong/mur/ tre. Fasaden er dekket med teglstein og stedvis liggende trekledning. Det er heis i bygget.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand ihht alder og godt vedlikeholdt 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. Tilstandsgrader er dels satt pga alder på bygningsmassen/bygningsdeler, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

ANNET:**OPPVARMING:**

Panelovner

Åpen peis i stuen

Varmekabler på baderom og vaskerom, samt bod innenfor vaskerommet

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropClud.no. Informasjon gitt av eier på befaringsdagen.

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

VEGGER: Malte slette flater (gips og betong), malt tapet/strie, fliser på bad.

GULV: Parkett og fliser på baderom og boder

HIMLING: Malte slette flater av plater og betong. Flere rom med downlights.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-Det er ikke gitt opplysninger om foretatte oppgraderinger/endringer. Overflater på gulv og vegger er stedvis byttet/malt.

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 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
2.etg	153			28	130	23
Bod i kjelleretg.		1				
Bod på terrasse		4				
SUM BYGNING	153	5		28	130	23
SUM BRA	158					

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 soverom, kjøkken, 2 boder, stue, vaskerom og 2 bad.

BRA-e:

Bod i felles anlegg u.etg., samt på balkong

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.Kontrollmålt i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (utdaterte begrep, men brukes fortsatt i statistikk etc.)

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

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 opplyst om 1 stk biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Gitterbod på 1,38 m2 i felles rom tilknyttet garasjeanlegget.

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 datidens gjeldene krav/forskrifter ved oppføringstidspunktet.

-Det bør likevel nevnes at denne enheten ligger delvis under terreng. All konstruksjon under bakkeplan er ansett som en risikokonstruksjon. Man bør følge med på luftforandringer, skjolder, etc i vegger som grenser til terrenget. Det ble foretatt hullboring/fuktsøk i vegg mot terreng. Fuktdikator viste fullt utslag med opptil 100% i tresvill. Dette indikerer at det trolig er svikt i drenering/fuktsikringen. Dersom treverk har en fuktprosent på mer enn 18% over tid, så kan dette medføre økt risiko for fukt-/råteskader. For å avdekke evt følgeskader må vegger demonteres. Slike inngrep gjøres ikke ved en tilstandsbefaring.

Veggen er også bygget opp med dampspørre på utlektet vegg mot terreng. Dette var ofte en vanlig løsning da platen inntok boligbyggingen, men har i senere tid vist seg å være en dårlig løsning, da fukt kan bli sperret inne i veggen med økt risiko for fuktproblematikk.

-Det registreres noe skjevheter på gulv og enkelte vegger. Kul/svanke på vegg mellom soverommene. Årsak ikke videre vurdert. Skjevheter er målt på tilfeldig valgte steder. Ingen avvik over 15 mm.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Enheden ble kontrollert i dagslys. Lettskyet og ca. + 13 grader. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen.

Banketest etter "hulromslyd" (bom) under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

*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 boenhet.

(* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Eier 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

07/10/2025

Geir A.B. Randen

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

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

Flislagte vegger og malte plater i himling. Innredning med vask og ett-greps armatur. Åpen dusjnise med massasjedusj. Gulvmontert WC. Avtrekksventil plassert i vegg.

Merknader: Godt vedlikeholdt bad fra byggeår.

-Det ble påvist enkelte riss i flisfuger (svært få!). Riss/sprekk i fugemasse på bad kan skyldes flere faktorer, inkludert bevegelse i konstruksjonen, feil utførelse, eller bruk av feil type fugemasse.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Settes på bakgrunn av riss i fuger, da dette er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Alder /slitasje

Naturlig avtrekk er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagte gulv med varmekabler.

Merknader: -Det var ingen krav til fall på gulv etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det registreres noe fall mot sluk.(Det er strengere krav til fall på gulv ihht dagens byggeforskrifter TEK 17.)

-Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 17 mm. Oppkant ved dør på 10 cm.

TG 2:

Vurderes med tanke på alder og slitasje

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.
Det er 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. 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. Det er ukjent alder på membran.

Merknader: -Synlig mansjett ved klemring i sluket. (Sluket er av eldre dato med synlige rustangrep. (Se punkt 6.1)

-Det mangler mansjett rundt avløp til vasken.

-Hullboring/fuktsøk er foretatt mot våtsone uten tegn til fukt/skader.

* Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, vil/ kan det likevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull

gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

**Baderommet er oppført med plast (dampsperre) bak gipsplater mot våtrommet. Det er en svært uheldig løsning, hvor det er økt risiko for fukt/råteskader dersom det skulle komme fukt mellom membran og dampspærren. Det ble på befaringsdagen ikke oppdaget svikt i membran eller tydelig skader på bakgrunn av dette. En endring av bruk kan øke risikoen. Det anbefales lukket dusjløsning for sikker bruk.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Forventet tid for utskiftning av membran er trolig oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med god funksjon. Man kan etablere et lukket dusjkabinett for sikker bruk. Evt. så bør badet pusses opp.

Alder og slitasje

1.2 Bad (stort)

TG 2 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.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Innredning med vask og ett-greps armatur. Innmurt badekar med inspeksjonsluker. Gulvmontert WC. Naturlig avtrekk

Merknader: Godt vedlikeholdt bad. Ukjent alder.

-Det ble påvist et par skruehull i flisfuger. Bør tettes med egnet masse for å hindre fuktvandring/damptrykk mot tiliggende konstruksjon.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Settes på bakgrunn av skruehull i fliser.

Alder og slitasje

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.

Flislagte gulv med varmekabler

Merknader: -Ingen krav til fall på gulv ved oppføringstidspunktet. (TEK 69) Svakt fall mot sluk. (Det er strengere krav til fall på gulv ihht dagens byggeforskrifter TEK 17.)

-Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp flis ved luke til innmurt kar er 18 mm

TG 2:

Vurderes med tanke på alder og slitasje

1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

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

Det er 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. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Sluk er ikke mulig å inspisere uten bruk av verktøy da justeringsfoten til badekar er plassert over risten. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

Merknader: -Det mangler mansjett rundt avløp til vasken.

-Hullboring/fuktsøk er foretatt mot våtsone uten tegn til fukt/skader.

* Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, vil/ kan det likevel være fare for fukt i konstruksjonen. Borring av et 73 mm hull

gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

**Baderommet er oppført med plast (dampsperre) bak gipsplater mot våtrommet. Det er en svært uheldig løsning, hvor det er økt risiko for fukt/råteskader dersom det skulle komme fukt mellom membran og dampspærren. Det ble på befaringsdagen ikke oppdaget svikt i membran eller tydelig skader på bakgrunn av dette. En endring av bruk kan øke risikoen.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Forventet tid for utskiftning av membran er trolig oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med god funksjon.

Evt. så bør badet pusses opp.

Alder og slitasje

2. Kjøkken

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 råtne i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra byggeår med profilerte fronter i tre. Benkeplate i laminat med nedfelt vask. Flislagt over benk. Integrert oppvaskmaskin og stekeovn. Eldre side-by-side kjøle/fryseskap. Ventilator med sentralavtrekk.

Merknader: Godt vedlikeholdt kjøkken.

-Slitasjegrav ihht alder. Noe svelling i benkesskap under vasken. Riper på enkelte fronter.

TG 2:

Settes som et helhetsinntrykk på overflater.

(Svelling i skrog er ansett som avvik ihht NS 3600:2018)

3. Andre Rom

3.1 Andre rom

Det er malte flater på vegger og i himling. Parkett og fliser 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.

Overflater fremstår med normal slitasje ihht alder.

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 terrassedør i treverk med energiglass fra byggeår. NB! Sameiet har trolig ansvar for utskiftning/vedlikehold av utvendige bygningsdeler vinduer. Konferer megler vedrørende dette.

Tett ytterdør med brann-/lydklassifisering.

Merknader: Vinduene 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 er påvist noe avflassing og oppsprekking i utvendig trekarm på enkelte vinduer. Dette kan gi forkortet levetid.

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:

Avflassing utvendig i overflatebehandling/oppsprekking i trekarm på enkelte vinduer. Gir forkortet levetid og er ansett som avvik ihht NS 3600: 2018

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 VEST med utgang fra stuen og kjøkkenet. Utført i betongkonstruksjon. Flislagt over dekke av betong. Rekkverk av blomsterkasser i betong med fastmontert rekkverk i metall. Rekkverkshøyde er målt til 93 cm.

Merknader: Bruksslitasje ihht alder. Noen få fliser har hulromslyd ("BOM"), men fremstår ikke løse. Hulromslyd indikerer at flisen har manglende heft til underlaget og kan i ytterste konsekvens løsne.

*Det er påvist synlige tegn til lekkasje/skader i underliggende plater fra overliggende balkong i utvendige himlingsplater. Lekkasje er utbedret i følge hjemmelshaver.

TG 2:

- "Bom" under enkelte fliser. Samt utvaskede fuger

- Rekkverkshøyde tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde på 100 cm. (Ingen krav til retting/utbedring. Da disse ble montert etter eldre forskrifter)

6. VVS

TG 3 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

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 plast. Sluk på badet utført i støpejern.

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

-Stoppekraner og stakeluke er plassert bak inspeksjonsluke på lite bad. Disse er ikke funksjonstestet pga vanskelig adkomst.

-Sluk på bad er utdatert. Sluk på vaskerom og stort bad kan være utført av samme materialer og ha samme avvik. Hjemmelshaver opplever ingen problemer med vann eller avløp.

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder bør det holdes under oppsyn.

TG 3:

-Synlig rust i sluk i sluk på bad. Bør utbedres da det kan være fare for at vann vil nå tilstøtende konstruksjon. (avvik ihht NS 3600:2018)

*Kostnadsberegning kan avvike da undertegnede ikke innehar kompetanse på området. Det anbefales å innhente tilbud fra ansvarlige VVS foretak.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Varmtvann fra felles anlegg.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Det var sist inspisert i 2025 (regi av sameiet)

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk sentralavtrekk med vifte på kjøkken. Spalteventiler i vinduer. (Ventilasjon på badet er beskrevet under de respektive rom)

Merknader: Mekanisk sentralavtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag. Det er viktig at ventiler er åpne for god luftsirkulering.

Ventilasjonen er ihht datiden byggeskikk. Leiligheten fremstår greit ventilert på befaringsdagen. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklima og ventilering.

*Vær oppmerksom at rørkanaler og vifter trenger jevnlig ettersyn og vedlikehold for god funksjon

**Mekanisk avtrekk: Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungerende ventilasjonssystem, men resulterer i høyt energitap, da slike anlegg ikke har noen form av varmegjenvinning.

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/senere

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang. (ikke inspisert grunnet manglende tilgang)

Det elektriske anlegget ligger hovedsaklig skjult og vegger og tak. Oppdragsgiver har ikke bebodd boligen og har dermed begrenset informasjon/ ingen dokumentasjon.

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.

*Man må påregne utskiftning av downlights med halogen da disse er utdatert. Kostnader vil påløpe.

*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 levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

- Originale tegninger er mottatt. Det er ingen lovlighets avvik ihht dagens plan.
- Eier har ikke bebodd leiligheten og har begrenset med informasjon/dokumentasjon.
- Ferdigattest datert 18.01.1989

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad (lite) Overflate vegger og himling

Settes på bakgrunn av riss i fuger, da dette er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Alder /slitasje

Naturlig avtrekk er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

1.1.2 Bad (lite) Overflate gulv

Vurderes med tanke på alder og slitasje

1.1.3 Bad (lite) Membran, tettesjiktet og sluk

Forventet tid for utskiftning av membran er trolig oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med god funksjon. Man kan etablere et lukket dusjkabinett for sikker bruk. Evt. så bør badet pusses opp.

Alder og slitasje

1.2.1 Bad (stort) Overflate vegger og himling

Settes på bakgrunn av skruehull i fliser.

Alder og slitasje

Naturlig avtrekk

1.2.2 Bad (stort) Overflate gulv

Vurderes med tanke på alder og slitasje

1.2.3 Bad (stort) Membran, tettesjiktet og sluk

Forventet tid for utskiftning av membran er trolig oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med god funksjon. Evt. så bør badet pusses opp.

Alder og slitasje

2.1 Kjøkken Kjøkken

Settes som et helhetsinntrykk på overflater.

(Svelling i skrog er ansett som avvik ihht NS 3600:2018)

4.1 Vinduer og ytterdører

Avflassing utvendig i overflatebehandling/oppsprekking i trekarm på enkelte vinduer. Gir forkortet levetid og er ansett

som avvik ihht NS 3600: 2018

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

- "Bom" under enkelte fliser. Samt utvaskede

- Rekkverkshøyde tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde på 100 cm. (Ingen krav til retting/utbedring. Da disse ble montert etter eldre forskrifter)

Takstmannens vurdering ved TG3:

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Synlig rust i sluk i sluk på bad. Bør utbedres da det kan være fare for at vann vil nå tilstøtende konstruksjon. (avvik ihht NS 3600:2018)

*Kostnadsberegning kan avvike da undertegnede ikke innehar kompetanse på området. Det anbefales å innhente tilbud

fra ansvarlige VVS foretak. Kun ment som et lokalt tiltak.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000