



**Leilighet**  
**Knud Askers vei 18 B**  
**1383 Asker**



[www.e3.no](http://www.e3.no)

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	<b>TG 0</b>	Ingen avvik
4	<b>TG 1</b>	Ingen vesentlige avvik
6	<b>TG 2</b>	Vesentlige avvik
0	<b>TG 3</b>	Store eller alvorlige avvik
0	<b>TG iu</b>	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Geir A.B. Randen**

Dato: 18/02/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

[askerbyggeiendom@gmail.com](mailto: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:2, Bnr: 406
Hjemmelshaver:	Søren Engelschiøn (dødsbo)
Seksjonsnummer:	53
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1998
Tomt:	m <sup>2</sup>
Kommune:	Asker

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Leiv A. Engelschiøn (sønn)
Befaringsdato:	14.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Kommunal

## OM TOMTEN:

Leiligheten ligger sentralt i Asker sentrum og er en del av Trekanten senter. Umiddelbar nærhet til butikker, tog, etc.

## OM BYGGEMETODEN:

Hovedkonstruksjoner i betong./stål. Yttervegger med fasadeplater, liggendre trekledning og teglstein. Leiligheten ligger i 4 etg. med heis til alle plan.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med normal slitasje ihht alder, med behov for noe modernisering/oppussing av enkelte bygningsdeler. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

(Husk at slitasje er en subjektiv mening, man bør selv gjøre grundige undersøkelser/vurderinger ved visning)

**ANNET:****OPPVARMING:**

Panelovner

Varmekable på bad og wc

Lukket ildsted

---

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud.no. Utfylt spørreskjema fra oppdragsgiver. Gjennomgang av FDV-perm. Megleropplysninger/ godkjente tegninger er ikke mottatt.

---

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

Malte slette flater og fliser på bad

**HIMLING:**

Malte betongelementer, malte plater

**GULV:**

Parkett, fliser på badrom, belgg på boden

\*Mindre avvik i materialbeskrivelse kan forekomme

---

**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 <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
4.etg	120			19	118	2
Bod i parkeingsanlegg		7				
SUM BYGNING	127	7		19**		
SUM BRA	127					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Entrè, bod, wc, bad, kjøkken , stue, 3 soverom

**BRA-e:**

Bod i kjelleretg.

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

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.

\*Oppdragsgiver opplyser om at det tilhører en "gitterbod" i felles parkeringskjeller.

\*\*TBA:14 m<sup>2</sup> +3 m<sup>2</sup>+2 m<sup>2</sup> = 19 m<sup>2</sup>

---

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert.

Brannskille mellom boenheter er ikke mulig å vurdere uten destruktive inngrep og er antatt utført etter eldre forskriftskrav.

---

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

---

**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. Eldre konstruksjoner kan ha retningsavvik og skjevheter.

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Oppdragsgiver og Lars Petter Heinegaard

---

## **BYGGMESTER:**

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

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

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

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Geir A.B. Randen**

Takstmann og tømrer

18/02/2025



Geir A.B. Randen

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

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

Fliser på vegg, malte plater i himling  
 120 cm innredning med vask og ett-greps armatur, veggskap og speil  
 Frittstående WC med vask/tørk funksjon  
 Dusjhjørne med svingbare glassdører  
 Avtrekk fra mekanisk vifte (vifte på kjøkken)  
 Opplegg for vaskemaskin

**Merknader:** -Det er påvist noe riss i fuger og manglende fugemasse mellom fliser. Enkelte veggfliser med noe avskaling i overflate. Utvaskede fuger.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år. (Levetidstabeller byggeforskeriens detaljblad 700.320)

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

TG 2:

Settes grunnet alder/slitasje.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- 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.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabel. Synlig spalte under dørblad sørger for luftgjennomstrømning.

**Merknader:** -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 32 mm. Oppkant ved terskel på 25 mm. Ikke mulig å avdekke evt. membranoppkant bak feilist. Det registreres svakt fall mot sluk på tilfeldig valgte plasser på hovedgulvet. Lokalt fall i nedsenket dusjsone. Fall på gulv er utført ihht eldre forskrifter.

TG 2:

Utvaskede fuger og antydning til svertesopp i elastisk fugemasse. (avvik NS 3600:2018)





### TG 2 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. 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:** -Tettesjikt/membran kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320

\*Det anbefales å etablere lukket dusjkabinett for sikker bruk. Evt. så bør badet pusses opp.

-Hullboring er ikke mulig mot våtzone grunnet konstruksjonsmessige årsaker. (Grenser mot felles gang og naboileilighet)

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Forventet tid for utskiftning er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk.



## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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.

---

Profilerte fronter med benkeplate i tre. Nedfelt vask med ett-greps armatur. Fliser over benk

Frittstående hvitevarer som kombi kjøl-/frys, komfyr og oppvaskmaskin.

Ventilator i veggskap.

---

**Merknader:** Kjøkken med bruksslitasje ihht alder.

-Det er påvist eldre fuktsvelling i parekttgulv ved oppvaskmaskin. Kostnader for utbedring må forventes.

-Noe skader og svelling i enkelte fronter

TG 2:

-Vurderes på bakgrunn av avflassing og mindre svellinger i enkelte fronter. (avvik NS 3600:2018)

-Eldre fuktskader i gulv.

-Deksel på ventilator er løst, samt manglende bryter

### 3. Andre Rom

#### TG 2 3.1 Andre rom

---

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

---

**Merknader:** -Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje ihht. alder. (se

evt. "Andre merknader") Hakk og riper i gulv er ansett som normalt i en brukt bolig over 20 år.

-Det er påvist riss i betongelement i himling på soverom (inne i garderobeskap), samt riss i gipsplate/skjøt på vegg i entrè/stue. Årsak ikke videre vurdert.

-Himlinger kan ha stedvis lavere takhøyde grunnet rørføringer/installasjoner.

TG 2:

Riss i himling/vegg 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.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

Vinduer og terrassedører med karmen i tre og isolerglass fra byggeår. (stemplet 1998)

Tett ytterdør med brann og lyd klassifisering.

---

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

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

-Takvinduer er mer utsatt for lekkasjer enn ordinære vinduer i vegg og bør ha jevnlig tilsyn. Ingen tegn til lekkasjer inn i boligen på befaringsdagen.

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

-Vinduskarm på soverom mot SØR med eldre fuktskjolder. Årsak ikke kjent/vurdert.

-Enklte beslag/vannbrett på utsiden av vinduer sitter noe løst og mangler fugemasse.

Man må forvente vedlikehold og pussing av overflater på enkelte vinduer/karmer. Vinduene har likevel sin funksjon intakt og strakstiltak er ikke ansett som nødvendig.

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.

\*Det er ikke kjent om eier har ansvar for vedlikehold evt. utskifting av vinduer. Dette må evt. sjekkes med sameiet.

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1. 2 stk balkonger mot SØRØST. Toppdekket med terrassebord

2. Balkong mot SØRVEST med toppdekket av terrassebord. (Terrassebord trolig av Kebony med ukjent alder)

**Merknader:** -Det er ikke mulig å påvise skader/svekkelser i tettesjikt uten å demontere terrassebord. Dette gjøres ikke ved en tilstandsbefaring.

-Balkonger mot SØRØST har behov for nye terrassebord og generelt vedlikehold av rekkverk etc.

-Rekkverkshøyder er stedvis målt til 87 cm Dette avviker fra tekniske forskrifter. (Både dagens krav til 100cm/120cm og datidens krav på 90 cm.)

TG 2:

Rekkverkshøyder tilfredsstillende ikke dagens krav

Slitasje på terrassebord/rekkverk på balkonger mot SØRØST



## 6. VVS

### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår  
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
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.

**Merknader:**

-Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsledninger.  
-Ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.  
-Stakeluke er ikke registrert internt i leiligheten.  
-Stoppekran i himling på badet. Bør merkes.  
\*\*Det anbefales å ettermontere lekkasjevarsler med automatisk stoppventil i rom uten sluk som har vanninstallasjoner.  
Dette kan bidra til å begrense skadeomfang ved en evt. lekkasje  
(WC og kjøkken)

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år  
Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år  
(Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)

\*På generelt grunnlag så kan det vurderes å få en vurdering av autorisert rørlegger av vann- og avløpsinstallasjoner, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015  
Berederens plassering er tilfredsstillende.  
Berederen er lekkasjesikret.

Benkebereder på ca. 100 liter plassert i benkeskap på kjøkken. Inspeksjon er begrenset grunnet vanskelig tilgang da bereder er innebygget i kjøkkenskap.

**Merknader:** -Ingen synlige tegn til skader/svekkelser. Rør tilkoblet sikkerhetsventil.

Forventet levetid/tid for utskiftning for varmtvannsbereder i rustfritt stål er 20år. (Teknisk levetid er 15-30år)  
PS! En bereder kan dog vare lenger enn dette.

**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår  
Det var sist inspisert i uke 7, 2025  
Det var rengjort i uke 7, 2025  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekksvifte på kjøkken som trolig sørger for avtrekk på kjøkken og WC. Åpningsbare vinduer. Ventiler i yttervegger.

**Merknader:** -Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Ventiler i vegger og vinduer må brukes aktivt

for å sikre luftsirkulasjon i boligen. Ventiler bør ikke lukkes selv i vinterhalvåret.

\*Det bemerkes likevel at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

\*\*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 elektriske anlegget ble installert i byggeår

Sikringskap med automatsikringer plassert i entrè.

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

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

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Lampe på kjøkken bør utbedres/byttes. Synlige koblinger.

\*Det foreligger begrenset med informasjon da oppdragsgiver ikke har bodd i boligen

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

## 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:

-Det er fremlagt tegninger fra salgsoppgave/boligperm på befaringdagen. Disse tegningene stemmer med dagens plan.

-Slukkeutstyr og brannvarslere har behov for jevnlig tilsyn for god funksjon.

-Brann-/lydskillende konstruksjon antatt utført etter eldre forskrifter. Dette kan ha avvik fra dagens krav. Ikke mulig å avdekke ved en visuell kontroll. Dette til opplysning.

-Dør til ildsted må justeres for god funksjon. Det er montert avtrekksvifte på pipe med bryter i stue.

**Takstmannens vurdering ved TG2:**

## 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Settes grunnet alder/slitasje.

## 1.1.2 Bad Overflate gulv

Utvaskede fuger og antydning til svertesopp i elastisk fugemasse. (avvik NS 3600:2018)

## 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Forventet tid for utskiftning er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk.

## 2.1 Kjøkken Kjøkken

-Vurderes på bakgrunn av avflassing og mindre svellinger i enkelte fronter. (avvik NS 3600:2018)

-Eldre fuktskader i gulv.

-Deksel på ventilator er løst, samt manglende bryter

## 3.1 Andre rom

Riss i himling/vegg er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

## 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverkshøyder tilfredsstillende ikke dagens krav

Slitasje på terrassebord/rekkverk på balkonger mot SØRØST

**Takstmannens vurdering ved TG3:**