

Vertikaldelt bolig
Vøyenmyra 24
1384 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 09/09/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:15, Bnr: 179
Hjemmelshaver:	Victoria Ulrikke Iles (dødsbo)
Seksjonsnr:	2
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	230 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2024

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

07.09.2025

Forutsetninger:

Boligen ble inspisert i dagslys. Overskyet og ca.15 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Lagring av personlige eiendeler i bod/teknisk. Liten tilgang for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen. Banketest etter "bom" under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert. (Bom betyr at flisene har manglende heft til underlaget og kan fremstå løse.)

****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.**

Oppdragsgiver:

Robert Anthony Iles

Tilstede under befaringen:

Oppdragsgiver og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt med gressplen, delvis inngjerdet, og asfaltert adkomst. Boligen ligger i en slags tunløsning med spredt boligbebyggelse.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt bolig oppført med støpt såle på mark. Reisverk i trekonstruksjon med stående kledning. Saltak tekket med takstein. Renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er tilnærmet ny og fremstår med god kvalitet. Det er viktig å sette seg godt inn i FDV og anvisninger som er tilknyttet boligen.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler/folie i alle gulv bortsett fra på soverommene og bod/teknisk.

Panelovner

(Mulighet for å tilkoble ildsted i 2.etg)

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. (Dokumentasjon/FDV er ikke fremlagt på befaringsdagen, men det finnes dokumentasjon i prosjektet som trolig kan ettersendes av utbygger.)

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

VEGGER: Malte slette flater, fliser på bad

HIMLING: Malte slette flater

GULV: Parkett, fliser på bad + entre, ubehandlet støp på bod/teknisk rom

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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 kan det forekomme diverse slitasje, riper og hakk med spor etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig.

-Det er avsatt plass til vaskemaskin under trapp. Det er fliser og membran på gulv med fall til sluk. Ikke vurdert som et våtrom.

-Stor takhøyde i 2.etg (Opptil 3,6 m)

-Glippe mellom dørterskel og gulv ,mot soverom i 1.etg.

-Riss i vegg/hjørne i stuen skal utbedres av utbygger.

-Tørkeriss i fugemasse i overgang vegg/tak i entrè (ganske normalt i boliger bygget av tre)

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

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	40			10	34	6
2.etg	40			3	40	
SUM BYGNING	80			13	74	6
SUM BRA	80					

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:

1.etg: Entrè, bad, teknisk rom/bod, 2 soverom (avlukke under trapp til vaskemaskin)

2.etg: Stue og kjøkken

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmåling er utført med laser.

Det er bruken på befaringtidspunktet 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.

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.

Takhøyder målt på tilfeldige rom og steder. 1 etg. 240 cm, 2.etg opptil 390 cm

GARASJE / UTHUS:

1 utvendig biloppstillingsplass.(Muligheter for opplegg til el-billader). Ingen garasje.

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

09/09/2025

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Boligen er oppført på ringmurselementer med støpt såle mot grunn på antatt komprimerte drenerende masser. Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser.
(Ingen grunnmur)

Merknader:

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon
Ingen merknader

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Det er målt fall vekk fra såle på tilfeldig valgte plasser.

Merknader: Fall på terreng har mindre betydning når det ikke er rom under terreng (kjeller) Man kan oppleve vannansamling dersom terreng ikke faller fra ringmur, men dette vil ikke skade boligen.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger med bindingsverk i tre med stående kledning.

Merknader: -Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

-Ytterkledningen er noe lavere enn anbefalt mot terreng, og er lagt på et minimumsnivå. Her har utbygger hatt dialog med landskapsarkitekt som har prosjektert utearealer og gjort bøtende tiltak for å redusere fare for fuktskader.

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Det er ingen tegn til skader som tilsier at det er manglende lufting bak trekledning. (Manglende lufting kan gi fare for fukt og råteskader)

*Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vanlig trekledning er 40-60 år.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmer i tre med aluminiumsbeslag på utsiden og isolerglass fra byggeår.
Tett ytterdør.

Merknader:

- Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet.
- Ved rotasjon av topphengslet vindu så berører rammen kledning i overkant.
- Pakning til skyvedør i stue har stedvis defekter. Tiltak bør utføres for god tetting mellom karm og dør.

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.

4. Tak**TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Saltak (kompakttak) i trekonstruksjoner. Tekket med sløyfer og lekter under takstein. Stålppe over tak. (ikke inspisert!)

Merknader:

-Tilstandsvurdering er kun basert på det som er synlig av konstruksjonen fra bakkeplan. (Lukket konstruksjon med skråtak innvendig)

-For øvrig beskrivelser/dokumentasjon så henvises til utbygger.

*Det er svært viktig at takkonstruksjonen er bygget med anbefalt krav til lufting/ventilering for å unngå fukt/råteskader.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Konstruksjonen bygget opp med sløyfer, lekter og tekking med betongtakstein. Deler av taket er tekket med membran Renner og nedløp i plastbelagt stål. Det er påvist snøfangere på takflaten

Merknader:

Ingen merknader. (Kompakttak)

Forventet tid for omlegging av tak med betongtakstein er 30-60 år.

*En utvidet undersøkelse av taket kan evt. utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

5. Loft**Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

1. Veranda i trekonstruksjon mot SØR med utgang fra stue i 2.etg. Membran under terrassebord. Rekkverk i glass og metall

2. Terrasse bygget i trekonstruksjoner på bakkeplan mot SØR

Merknader:

Normal bruks og værslitasje på overflater.

7. Våtrom**7.1 Bad****TG 1** 7.1.1 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 vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malte plater i himling. Innredning med vask og ettgreps armatur. Speil på vegg. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Vegghengt WC. Avtrekk via ventilasjonsanlegg

Merknader:

-Vindu i våtsone er beskyttet fra direkte vannsprut av glassdører i dusj.

TG 1 7.1.2 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagte gulv med varmekabler

Merknader:

Det ble målt fall på gulv med laser. 30 mm fra topp flis ved terskel til topp sluk. Det registreres fall på gulvets flater slik at evt. lekkasjevann vil ledes til sluk. Lokalt fall i dusjsone.
 -Membranoppkant ved terskel er ikke mulig å påvise uten destruktive inngrep.
 -Synlig luftespalte i dør sikrer luftsirkulasjon.
 Ingen bemerkninger.

TG 1 7.1.3 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.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.

Merknader:

-Det ble ikke boret hull i tilstøtende rom mot våtsone grunnet fast innredning i tilstøtende rom/yttervegg. Fuktmålinger er foretatt uten forhøyede verdier.
 -Synlig slukmansjett under klemring.
 *Det er en forutsetning at membranarbeider er utført ihht gitte anvisninger/beskrivelser. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsanalyse.
 *Badet er tilnærmet nytt og har 5 års garanti fra 1. overlevering.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 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.

Kjøkken i direkte tilknytning til stue. Kjøkken med slette folierte fronter med treimitasjon. Innebygde hvitevarer som komfyr og oppvaskmaskin. Benkeplate i laminat/spon. Platedopp med integrert ventilator. Lekkasjevarsler i benk

Merknader: -Komfyrvakt er ikke mulig å montere pga takhøyde. Elektrofirma har levert avvikskjema på dette.

-Det er kullfilter e.l. i integrert ventilator til platedopp. 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.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er kun utført en forenklet vurdering. Vannrør i plast (Rør-i-rør). Stoppekran på teknisk rom er testet OK. Lekkasjevarsler i kjøkkenbenk med automatisk stoppventil. Avløpsrør i plast

Merknader: Det anbefales å sette seg godt inn i dokumentasjon som omhandler VVS.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-Bereder fra Oso med ekspansjonskar plassert på teknisk rom/bod

Merknader: -Bereder med ekspansjonskar må ha tilsyn med jevne mellomrom. (Årlig sjekk av ladetrykk) Kontakt ansvarlig VVS-foretak.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

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 på teknisk rom/bod.

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 rens 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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 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 plassert i teknisk rom i 1.etg. (Oppdragsgiver har ikke bebodd boligen og har begrenset med informasjon)

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

-Det er samsvar mellom antall kurser og kursfortegnelse.

-Varmekabler er ikke funksjonstestet,

-Downlights er ikke demontert for sjekk.

*Undertegnede er ikke elektro fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

- Ferdigattest 26.03.2025
- Brannskille mellom boenheter er ikke mulig å kontrollere. Det henvises til utbyggers dokumentasjon vedrørende disse forhold.
- Det er avsatt 1 biloppstillingsplass på eiendommen.
(Tegninger av tilsvarende bolig er gjennomgått)

Det er viktig å sette seg godt inn i FDV til boligen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

