

Aksjeleilighet nr. 23
Michelets vei 34 B
1368 Stabekk



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 23/11/2025

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:14, Bnr: 550
Hjemmelshaver:	(Geir Torhaug) Dødsbo
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1965
Tomt:	Felles m²
Kommune:	Bærum

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Berit Stensland
Befaringsdato:	19.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Opparbeidet felles uteområde med flott utsikt mot Oslofjorden mot SØR. Asfalterte gangveier og felles utvendig parkeringsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Boligbygg over 2 etasjer med kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjon og skillende dekker av betong/mur. Fasader forblendet med pussede flater. Saltak i trekonstruksjon teknet med stålpanner. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand på befaringsdagen. Overflater er nylig malt og parkettgulv er slipt og overflatebehandlet. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. (Felles utvendig bygningsmasse er ikke medtatt i denne vurderingen) Vær oppmerksom på at det var andre krav og retningslinjer ved oppføring av bygg i 1965 i forhold til dagens bygg.

(Slitasje er en subjektiv mening, ny eier må selv foreta nøye vurderinger.)

ANNET:**OPPVARMING:**

Veggmonterte radiatorer med varme fra felles kilde.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger gitt av styret, samt eiendomsinformasjon mottatt fra megler og hentet fra PropCloud.no

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

VEGGER: Malte slette flater (betong og plater), fliser på bad

HIMLING: Malt betong

GULV: Parkett, fliser på kjøkken og bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver har ikke bebodd boligen og har dermed begrenset informasjon. Det er opplyst fra styret om følgende:

Det finnes ingen registrerte dokumenter i Boligmappa.no, verken på leiligheten eller på den felles bygningsmassen.

- Oppgradering av leilighetens sikringsskap er utført av Ørnulf Wiig Installasjon i 2017.
- Oppgradering av hovedtavlen i kjelleren er utført av Ø. Wiig Installasjon i 2015.
- Elbilladeanlegg er utført av Ø. Wiig Installasjon i 2019.
- Entrédørene til leilighetene ble byttet i 2016.
- Ytterdører ble byttet i 2017.
- Det er ikke fiber helt inn i leilighetene, men en hybridfiber/coax-kabel frem til nærmeste fiberskap i Michelets vei. Hastigheten er god, og det jobbes med å få fiber helt inn ved neste utbygging som Telenor tilbyr.
- En del leiligheter har endret planløsning, som flytting av kjøkken.
- Det er ikke bygget flere leiligheter etter oppføringstidspunktet.
- Vinduer og balkongdør som tilhører leiligheten, betales av eier ved utskifting. Styret skal godkjenne dette, samt type vindu, før arbeidet starter.
- Det har ikke vært utført felles oppussing av badene i Holtet Boligselskap. All dokumentasjon på arbeid i leilighetene – rørlegger, elektriker eller annet – er eiernes eget ansvar.
- Det er ikke planlagt eller startet større vedlikeholdsarbeid, men det er flere oppgaver som bør prioriteres. Generalforsamlingen beslutter dette.

-Stue, begge soverom og entrè har nyslipte gulv og malte overflater. Vegger og himling på kjøkken er også nymalt.

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	64			5	64	
Bod i kjelleretg.		8				
SUM BYGNING	64	8*			64	
SUM BRA	72					

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, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

BRA-e:

Bod i kjelleretasje.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollert i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (BRA-i) Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Arealoppmåling baserer seg på de arealer som er måleverdige ihht målreregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

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 benyttes matematiske avrundingsregler.

Oppdragsgiver opplyser om at det medfølger 1 stk utvendig biloppstillingsplass. Alle parkeringsplassene har stolper med fremført strøm for lading av elbil. Zaptec-lader, brakett/ topp og montering betales av den leiligheten som disponerer p-plassen.

Bestilling skal gå gjennom styret. Antatt pris er 20.000-25.000 kroner

BRA-e = 2 stk boder på ca 4 m2 per stk.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert. *Vedtekter/bestemmelser bør gjennomgå for å avklare hvilke ansvarsområder ang. vedlikehold/utbedringer som tilfaller eier av leiligheten.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Enheten ble inspisert i dagslys. Det var lettskyet og ca. -4 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.

For å opprettholde boligens standard må det forsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Inspeksjonen er foretatt på synlige deler. Åpning av konstruksjoner blir ikke foretatt ved en tilstandsbefaring. Skjulte feil/mangler kan forekomme som ikke blir oppdaget/beskrevet i denne rapporten.

ANDRE MERKNADER:

Retningsavvik/loddavvik kan forekomme på "eldre" konstruksjoner. Største avvik målt i stuen er 20 mm. *Stikkmålinger av horisontalavvik av

gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Oppdragsgiver 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

23/11/2025

Geir A.B. Randen

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

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Hylleinnredning av tre med toppmontert vask og ett-greps armatur fra 2015. Speil og veggglampe.

Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett fra 2015. Gulvmontert WC. Elektrisk avtrekksvifte.

*Det er ukjent alder på fliser/bad.

Merknader: -Det er påvist enkelte skruehull etter eldre innredning/inventar. Disse bør tettes med silikon e.l. for å hindre damptrykk i tilleggende konstruksjon.

TG 2:

-Vurderes da det er skruehull i fliser etter eldre innredning/inventar. (tegn på skade er ansett som avvik ihht NS 3600:2018)

-Alder og slitasje. (Må sees i sammenheng med punkt 1.1.2 og 1.1.3)

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 flekker eller andre skader.

Flislagte gulv.

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 35 mm. Det var ingen krav til fall på gulv ved oppføringstidspunktet.

TG 2:

-Alder og slitasje. (Må sees i sammenheng med punkt 1.1.2 og 1.1.3)

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran er en bygningsdel som kan ligge 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.

**Det er ikke mulig å påvise membran ved sluket eller andre gjennomføringer.

Merknader: -Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320.

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:

Forventet tid for utskiftning av våtrommet er oppnådd/nærmer seg. Restlevetiden er noe usikker. Det anbefales fortsatt bruk av lukket kabinett for å minimere fuktbelastningen på en evt. membran. Ved svikt i tettesjiktet vil man kunne få fuktskader

i tilstøtende konstruksjoner.

TG 3:

Synlig rust i sluk av støpejern. Det er økt risiko for fukt inn i tilstøtende konstruksjon. Må holdes under oppsyn. Det er kun medtatt kostnad for lokal utbedring av sluket. (En totaloppussing av våtrom har en mye høyere kostnad.)

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

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 fra 2013, med hvite profilerte fronter. Benkeplate i tre med nedfelt vask og platetopp. Fliser over benk. Stekeovn, micro og oppvaskmaskin. Ventilator er veggghengt med direkte utkast.

Merknader: Godt fungerende kjøkken med hovedsakelig normal bruksslitasje.

-Det er påvist mindre avflassing i enkelte fronter og noe svelling i skrog under vasken.

-Det er påvist hulrom (bom) under en flis på kjøkkenet. Flisen virker ikke løs på befaringsdagen. Hulrom under fliser kan utvikle seg, litt avhengig av belastning og kan i ytterste konsekvens løsne.

*Det er ikke påvist komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. Anbefales etablert.

TG 2:

Settes da svelling og avflassing i overflater er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Entrè, begge soverom og stue er nyoppusset med malte overflater og nyslipte gulv. Kjøkken med nymalte vegger og himling. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Merknader:

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 1985. Inngangsdør med brann og lydklassifisering fra 2016. Innerdører trolig fra byggeåret.

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 gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glass og karmen på eldre vinduer/dører stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

-Enkelte vinduer har behov for justering for god funksjon. Det er stedvis tydelig glippe mellom ramme og karm som fører til en kald "trekk". Pakninger bør byttes/utbedres.

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:

Settes grunnet alder og slitasje på vinduer og terrassedører.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkong mot SØR i betongkonstruksjon med toppdekke av fliser. Rekkverk med glssfiberplater og metall av eldre dato. 88 cm høyde. (Godkjent høyde ved oppføringstidspunktet.)

Merknader: Rekkverkshøde på 88 cm tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde på 100 cm.

Bestemmelser angående rekkverkshøyder og åpninger er gitt for å forhindre at barn skal sette seg fast eller skade seg på annen måte.

TG 2:

-Settes da det er avvik på rekkverkshøyde/utførelse ihht dagens forskrifter.

-Hulrom under fliser og sprekk i flis.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber og interne avløpsrør i plast. (Hovedrør er utført i støpejern) Ingen stoppekran ble påvist internt i leiligheten. Kraner under armatur på kjøkken og bad var ikke fungerende. Det er hovedkran i kjeller som stenger vann for alle enheter. Denne ble ikke testet da naboer må varsles.

*Stoppekraner til leiligheten ble montert etter befaringsdagen og plassert på badet ref. oppdragsgiver.

(Billedokumentasjon er mottatt)

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsledninger.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

(Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)

**For utvidet kontroll av vann og avløp bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

(NB! Sluk på badet har fått TG 3 og er omtalt under punkt 1.1.3)

TG 2:

Forventet levetid for deler av vann og avløpsinstallasjonen er mer enn halvvvert/passert. Det er ingen synlige behov for utskifting da anlegget fungerer den dag i dag. Man skal likevel være klar over at lekkasjer plutselig kan oppstå på eldre VA anlegg. Bør holdes under jevnlig oppsyn.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Varmtvann fra felles anlegg

TG 1 6.3 Ventilasjon

Anlegget ble sist fornyet i

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via ytterveggsventil på 1 soverom og i stuen, samt åpningsbare vinduer med spalteventil. Elektrisk avtrekksvifte på badet. (ikke funksjonstestet)

Merknader: -Boligen fremsto greit ventilert på befaringsdagen. Ventilasjon er tilfredsstillende etter datidens byggeskikk. (Dette kan ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklimate/ventilasjon)

-Det er viktig at ventiler holdes åpne og vinduer brukes aktivt gjennom hele året for utskiftning av luft. Det kan evt. anbefales å ettermontere friskluftsventiler/miniventilasjon i oppholdsrom.

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 24.11.2015

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. (Ny innmat 2017). Oppdragsgiver har ikke bebodd enheten og har dermed begrenset med informasjon.

Merknader: -El-anlegget er kun beskrevet, ikke kontrollert.

-Lamper, lys, varmekabler og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet eller demontert for kontroll. Avvik kan forekomme.

-Samsvarserklæringer er ikke mottatt/fremvist.

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

av autorisert foretak. Det er anbefalt med en utvidet kontroll dersom det er mer enn 5 år siden forrige el-tilsyn.

Vær oppmerksom på:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

-Tegninger er ikke fremlagt. Endringer/avvik er dermed ikke mulig å bedømme.

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

-Vurderes da det er skruer i fliser etter eldre innredning/inventar. (tegn på skade er ansett som avvik ihht NS 3600:2018)

-Alder og slitasje. (Må sees i sammenheng med punkt 1.1.2 og 1.1.3)

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Alder og slitasje. (Må sees i sammenheng med punkt 1.1.1 og 1.1.3)

2.1 Kjøkken Kjøkken

Settes da svelling og avflassing i overflater er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

4.1 Vinduer og ytterdører

Settes grunnet alder og slitasje på vinduer og terrassedører.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-Settes da det er avvik på rekkverkshøyde/utførelse ihht dagens forskrifter.

-Hulrom under fliser og sprekk i flis.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Forventet levetid for deler av vann og avløpsinstallasjonen er mer enn halvvert/passert. Det er ingen synlige behov for utskiftning da anlegget fungerer den dag i dag. Man skal likevel være klar over at lekkasjer plutselig kan oppstå på eldre VA anlegg. Bør holdes under jevnlig oppsyn.

Takstmannens vurdering ved TG3:**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

Synlig rust i sluk av støpejern. Det er økt risiko for fukt inn i tilstøtende konstruksjon. Må holdes under oppsyn. Det er kun medtatt kostnad for lokal utbedring av sluket. (En totaloppussing av våtrom har en mye høyere kostnad.)

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-