

Leilighet H0101
Inga F. Gjerdrums vei 74
1396 Billingstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 06/10/2025

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:35, Bnr: 27
Hjemmelshaver:	Björg Hafseng og Børre Børresen (dødsbo)
Seksjonsnummer:	16
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1994
Tomt:	Felles 16458 m ²
Kommune:	3203 Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Bård Hafseng Børresen (sønn)
Befaringsdato:	03.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	PRIVAT

OM TOMTEN:

Tilbaketrunkket leilighetskompleks i rolige omgivelser sentralt på Billingstad, i et veletablert og populært sameie innerst i blindvei. Gode kollektivmuligheter i området med Billingstad togstasjon og bussholdeplass ca. 10 min. gange fra leiligheten.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygg med hovedkonstruksjoner i betong/mur/ tre. Fasaden er dekket med teglstein og 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:**

Varmekabler på bad

Panelovner

Peis i stuen

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropClud.no.

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

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

GULV: Parkett og fliser på badegulv.

HIMLING: Malte synlige betongelementer

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

FELLESKOSTNADER:

Se megleropplysning

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 m²	S-Rom m²
1.etg	105			19	105	
Gitterbod i felles anlegg		3				
Bod på balkong		2				
SUM BYGNING	105	5		19	105	
SUM BRA	110					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entrè, 3 soverom, kjøkken, stue og bad

BRA-e:

Bod i felles anlegg.

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 i nabobygget. Bod på 3m2 i felles rom mellom byggene.

TBA: Balkong 11 m2 + Terrasse 8 m2 = 19 m2

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 er store retningsavvik ved måling av horisontalplanet på gulv og himling. Spesielt på kjøkken. Det er målt 35 mm avvik betonghimling, samt 30 mm på gulv. (Avstand ca. 330 cm) Målinger er foretatt på tilfeldig valgte steder. Det er ikke kjent når disse skjevheten har oppstått. Årsak er også svært vanskelig å bedømme. Sammen med skjevheter så registreres det også sprekkdannelser i enkelte innvendige vegger.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Enheten ble kontrollert i dagslys. Lettskyet og ca. + 13 grader. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. 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:

Lars Petter Heinegaard (nøkkelbefaring)

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

06/10/2025

Geir A.B. Randen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, 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 malt himling. Innredning med vask og ett-greps armatur. Lukket dusjkabinett. Gulvmontert WC. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekkventil (mekanisk) plassert i vegg.

Merknader:

Godt vedlikeholdt bad fra byggeår.

-Det ble påvist sprekker i enkelte fuger. Spesielt over dører. Riss/sprekk i fugemasse på bad kan skyldes flere faktorer, inkludert bevegelse i konstruksjonen, dårlig utført arbeid, 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 sprekk i flis og fug.

Alder og slitasje

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.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagte gulv med varmekabler

Merknader:

-Fall på gulv er tilfredsstillende etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. 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 slukrist er 10 mm ved dør til soverom/20 mm ved dør mot entrè.

TG 2:

Vurderes med tanke på alder og slitasje

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.

Merknader:

- Sluk er vanskelig tilgjengelig for inspeksjon under kabinett. (Avvik ihht NS 3600:2018)
- Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320
- Det er benyttet lukket løsning ved dusjing så fliser og membran har hatt liten grad av fuktpåkjenning.
- Hullboring/fuktsøk er foretatt mot våtsone uten tegn til fukt/skader. (Ikke mulig måle fukt i stålsvill/kun visuell kontroll via hull)

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, 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.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Forventet tid for utskiftning av membran er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med god funksjon. *Det anbefales å fortsette bruken av lukket dusjkabinett for sikker bruk. Evt. så bør badet pusses opp. Alder og slitasje

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.

Kjøkken med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Fliser over deler av benk. Mekanisk sentralavtrekk i veggskap som styrer datidens form for ventilasjon. Frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Merknader:

Godt vedlikeholdt kjøkken fra byggeår.

Overflater på kjøkkeninnredning og benkeplate med liten grad av slitasje/skader.

-Det er påvist eldre fuktsvelling og fuktskjolder i parkettgulv. Det ble ikke avdekket fukt ved måling på befaringsdagen.

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

Levetiden på kjøkkeninnredninger er anslått til ca 15-25 år, men de kan fint fungere i mange år til.

TG 2:

Settes på bakgrunn av skader i parkettgulv.

3. Andre Rom**TG 2** 3.1 Andre rom

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

Merknader: -Det er påvist riss/sprekker i vegger i flere rom. Dette kan indikere at det har vært bevegelse i konstruksjonen. Ved måling av horisontalplanet så avdekkes det avvik på opp 30 mm på kjøkkenet, stort soverom opptil 20 mm. Årsak til dette er ikke videre vurdert. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom enheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

-Det registreres noe skjolder/soting i himling mot yttervegg ved ventiler. (Årsak til sot kan være mange. I eldre boliger/konstruksjoner kan kuldebroer føre til kondens, støv og sotpartikler kan lettere feste seg på disse kalde overflatene.)

TG 2:

Riss i vegger er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Helhetsinntrykk på overflater gulv

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 utskifting/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.

-Skyvedør ut til balkong er "tung" å åpne, men fungerer.

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 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

1. Balkong mot SØRØST med utgang fra stue. Utført i betongkonstruksjon. Flislagt over dekke av betong. Rekkverk i metall og glass.

Rekkverkshøyde er målt til 132 cm

2. Terrasse mot NORDVEST utført med beleggingstein på bakkeplan.

Merknader: Rekkverk ble oppgradert i 2021.

Ellers normalt bruksslitaske på overflater

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

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 vann og avløp.
 - Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer eller svekkelser.
- Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år
Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år
(Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)

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

TG 2:

Settes på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet levetid på innvendige avløpsrør er oppnådd. Det er ikke mulig å tidfeste når dette må byttes da anlegget fungerer den dag i dag.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår

Benkebereder fra Oso Hotwater innebygget i skap på kjøkkenet. Det registreres rør fra sikkerhetsventil.

Merknader:

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 2:

Settes da forventet levetid er oppnådd.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Mekanisk sentralavtrekk med vifte på kjøkken. Tilluftsventiler i yttervegger.

Merknader:

Mekanisk sentralavtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger.
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.
*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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè.

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

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Tilleggsopplysninger:

-Tegninger er ikke fremlagt. Endring/avvik er ikke mulig å bedømme.

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

Settes på bakgrunn av sprekker i flis fuger.
Alder og slitasje

1.1.2 Bad Overflate gulv

Vurderes med tanke på alder og slitasje

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Forventet tid for utskiftning av membran er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med god funksjon.
*Det anbefales å fortsette bruken av lukket dusjkabinett for sikker bruk. Evt. så bør badet pusses opp.
Alder og slitasje

2.1 Kjøkken Kjøkken

Settes på bakgrunn av skader i parkettgulv.

3.1 Andre rom

Riss i vegger er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
Helhetsinntrykk på overflater gulv

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

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Settes på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet levetid på innvendige avløpsrør er oppnådd. Det er ikke mulig å tidfeste når dette må byttes da anlegget fungerer den dag i dag.

6.2 Varmtvannsbereder

Settes da forventet levetid er oppnådd. PS! En bereder kan dog vare lenger enn dette.

Takstmannens vurdering ved TG3: