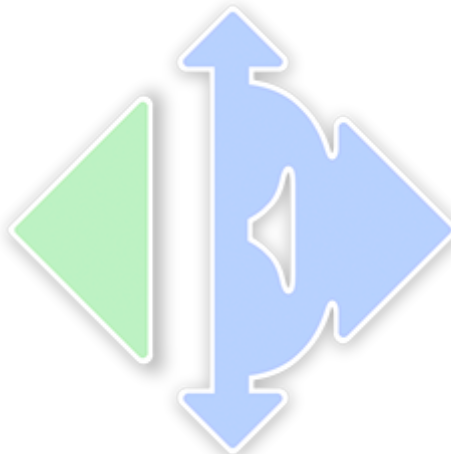


Leilighet
ELLEN GULBRANSONS VEI 7
1336 Sandvika



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: 11/09/2025

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:46, Bnr: 269
Hjemmelshaver:	Odd Gunnar Skomsøy og Gerd Skomsøy
Seksjonsnummer:	6
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1992
Tomt:	Felles 6854 m²
Kommune:	3201 Bærum

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	10.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Solrikt og rolig beliggende i barnevennlige omgivelser på Haug ved Kirkerudbakken. Fin utsikt og gode turmuligheter. Kort avstand til barnehager og skoler, samt til alle typer forretninger i Sandvika sentrum Bussforbindelse fra Gml. Lommedalsvei.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget er oppført med støpt såle på mark. Etasjeskiller i betong e.l. Reisverk i tre med liggende kledning, antatt isolert etter eldre krav. Saltak i trekonstruksjon tekket med stålpanner (ala Decra)

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med normal slitasje ihht alder. 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.

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

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler på bad

Elektriske panelovner

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra propcloud.no. Returnert spørreskjema fra BMTF

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

VEGGER: Malte slette flater av gips/betong, tapet, fliser på bad.

HIMLING: Malte slette plater

GULV: Laminat, fliser på baderom + entrè, (parkett på 1 soverom)

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

-Innedører 2015

-Veranda ved inngang 2014

-Bad 2014 (Pusset opp)

-Kjøkken 2014

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 m ²	S-Rom m ²
2.etg	65			14	65	
Bod		1				
SUM BYGNING	65	1		14*	65	
SUM BRA	66					

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:

2.etg:
Entré, kjøkken, 2 soverom og bad.

BRA-e:

Utvendig sportsbod

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangler 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.

TBA: Øst 4 m² + Vest 10 m² = 14 m²

Takhøyder er målt på tilfeldig plass stue 238 cm og soverom 239 cm. Dette er marginalt lavere enn anbefalt høyde på 240 cm.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

- Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert. *Vedtekter/bestemmelser bør gjennomgås for å avklare hvilke ansvarsområder ang. vedlikehold/utbedringer som tilfaller eier av leiligheten.
- Av åpenbare synlige ting som kan nevnes er følgende:
- Kledning fra byggeår med dertil slitasje/avvik. Kledningsbord til boden har stedvis råde. Bør utbedres.
- Det mangler snøfanger på tak. Dette er et avvik som tilsier TG 2/TG 3.
- *Manglede snøfanger på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931.(Dette er at avvik som ikke MÅ utbedres, men eier av bygg har ansvar for å sikre vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperrert.)
- Lyd-/brannskillende konstruksjon mellom boenheter er ikke mulig å bedømme uten destruktive inngrep. Synlig gips mellom enheter på loft. Antatt utført etter eldre krav/forskrifter.
- Takkonstruksjon fremsto stabil på befaringsdagen.
- Taktekking er ikke mulig å inspisere 100% da den ligger under fastskrudde takplater. Det er påvist undertakplater av finér.
- Ventilasjonsrør fra antatt underliggende boenhet har løsnet fra takhatt. (Synlig på kaldtloftet) Denne bør/må utbedres for å hindre unødig ombruksluft/fuktig luft inn på kaldtloftet.
- Soilrør bør isoleres for å minimere risiko for kondensering med fare for fukt i tilstøtende bygningsdeler.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet ca. 18 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Inspeksjonen er foretatt på synlige deler. (konstruksjoner) 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. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.
- Boligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder.
 - Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser på det meste 14 mm i 1.etg på kjøkken/spiseplass
 - *Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert

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

11/09/2025

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

Eier opplyser om at badet er pusset opp i 2014. Flislagte vegger, malte plater i himling. Innredning med vask og ett-greps armatur. Speilskap med lys. Frittstående WC. Avtrekksvifte (sentralavtrekk via kjøkkenventilator) Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Det er påvist mindre riss i fuger. Årsak til riss kan være svært sammensatt. Det kan oppstå ved bevegelser i konstruksjon, for rask tørkeprosess, feil i produkt, feil ved montering, svelling i underlaget etc. Årsak ikke videre vurdert men bør holdes under oppsyn for evt forandringer.

TG 2:

Riss og spekk i fuger ansett som avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er 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.

Flislagte gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er påvist flere fliser med "bom" . Det vil si at flisen har manglende heft til underlaget og kan føre til at flisen løsner helt. Utbedringstiltak bør evt. utføres av fagperson.

-Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er målt til 35 mm. Fall er ansett som tilfredsstillende.

TG 2:

- Bom i flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
- Riss og spekk i fuger ansett som avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2014
- 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 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: -Det er antydninger til membran under klemring. Ukjent membran på vegger. Kan ikke konstateres eller dokumenteres.

-Det ble boret hull i vegg i tilstøtende rom mot våtsone. Det ble ikke funnet tegn til forhøyede verdier av fukt i konstruksjonen.

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

Settes grunnet manglende dokumentasjon på membranarbeider ihht TEK 10. Ansett som avvik ihht NS 3600:2018

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra 2014 med slette fronter. Benkeplate i laminat/spon med nedfelt vask og platetopp. Flislagt over benk. Integrert oppvaskmaskin, micr, stekeovn og kombiskap.

Merknader: Godt vedlikeholdt og fungerende kjøkken med normal bruksslitasje.

TG 2:

Settes grunnet mindre svelling i benkeplate ved vasken. Ansett som avvik ihht NS 3600:2018

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Merknader: -Overflater er pusset opp gjennom årenes løp.

-Det registreres noe skjolder/soting i himling og vegger. Spesielt entrè. (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.)

-Det er påvist sprekk i 1 stk flis entrè.

-Skjøt mellom enkelte laminatbord på soverom har glipper. Økt risiko for svelling/skader ved f.eks. vask. Tiltak bør vurderes.

Forøvrig normal bruksslitasje på overflater.

TG 2:

Sprekk i flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

"Soting" på overflater.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmen i tre og isolerglass fra byggeår.
Ytterdør med glassfelt av eldre dato.

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. 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. Gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

-Stedvis utvendig avflassing av overflatebehandling. Dette kan forkorte levetiden.

-Man kan forvente noe vedlikehold og justering av vinduer for god funksjon.

-Det er ingen/liten klaring mellom omramming på vindu og vannbrett. Dette kan resultere i fuktopptak i treverket med økt risiko for skade. Tiltak bør vurderes.

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 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2:

Settes på bakgrunn av alder og slitasje.

*Vinduene er likevel funksjonelle og kan ha flere år igjen med god funksjon.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

1. Veranda mot ØST, utført i trekonstruksjon

2. Veranda mot VEST i tilknytning til inngangspartiet, utført i trekonstruksjon.

Merknader: -Terrasser og veranda med naturlig vær-og bruksslitasje. Noe algevekst på terrassebord ved inngangspartiet. Vask/vedlikehold må påregnes.

-Det er benyttet eldre terrassebord (fra byggeår) som har mindre dimensjon enn dagens anbefaling på veranda mot ØST. Man kan oppleve svikt ved gange.

TG 2:

Rekkverkshøyder tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på 100 cm. (Målt til 91 cm, ok ihht tidligere krav og må ikke utbedres)

Terrassebord mot ØST har sprekker og avflassing på overflater.

6. VVS

TG 2 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 i plast.

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

-Stoppekran i kjøkkenskap. Testet OK!

-Stakeluke er ikke påvist. Avvik iht TEK. "Ref- Rørhåndboka pkt. 312.41: Stakerør (eller tilsv.) skal plasseres lett tilgjengelig. Det skal være stakemulighet på opplegg ved overgang fra liggende til stående ledning.

-Det mangler isolasjon på soilrør på kaldtloftet. Dette bør monteres for å unngå evt. kondensering med fare for at smeltevann kan nå tilstøtende konstruksjon.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

*Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på området. For utvidet kontroll/sjekk av vann og avløp bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak.

TG 2:

Forventet levetid er mer enn halvvert på deler av vann og avløpsintstallasjonen.

*Disse kan likevel ha mange år igjen med god funksjon. Når det evt. er behov for utskiftning /utbedring er ikke mulig å vurdere da dette avhenger av bruk, vedlikehold, vannkvalitet osv.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Benkebereder innebygget i hjørneskap på kjøkken. Direktekoblet og det er påvist rør fra sikkerhetsventil. Årstall ikke kjent.

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 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekkvifte på kjøkken som også håndterer avtrekk fra badet .Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Merknader:

-Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Man må aktivt bruke ventiler og åpningsbare vinduer for ventilering/utskiftning av luft.

*Det bemerkes 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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Sikringskap med automatsikringer plassert på vegg mot bad.

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.

-Samsvarserklæringer er ikke fremvist/foreligger ikke.

-Det er ikke gitt opplysninger om utført el-arbeider.

*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 utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden boligen hadde tilsyn.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

-Tegninger er ikke mottatt. Avvik/ending er ikke mulig å bedømme.

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

Riss og sprekk i fuger ansett som avvik ihht NS 3600:2018

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Bom i flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

-Riss og sprekk i fuger ansett som avvik ihht NS 3600:2018

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Settes grunnet manglende dokumentasjon på membranarbeider ihht TEK 10. Ansett som avvik ihht NS 3600:2018

2.1 Kjøkken Kjøkken

Settes grunnet mindre svelling i benkeplate ved vasken. Ansett som avvik ihht NS 3600:2018

3.1 Andre rom

Sprekk i flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

"Soting" på overflater.

4.1 Vinduer og ytterdører

Settes på bakgrunn av alder og slitasje.

*Vinduene er likevel funksjonelle og kan ha flere år igjen med god funksjon.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG 2:

Rekkverkshøyder tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på 100 cm. (Målt til 91 cm, ok ihht tidligere krav og må ikke

utbedres)

Terrassebord mot ØST har sprekker og avflassing på overflater.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Forventet levetid er mer enn halvvert på deler av vann og avløpsintstallasjonen.

*Disse kan likevel ha mange år igjen med god funksjon. Når det evt. er behov for utskiftning /utbedring er ikke mulig å

vurdere da dette avhenger av bruk, vedlikehold, vannkvalitet osv.

Takstmannens vurdering ved TG3: