

Leilighet (ende 2.etg)
Havreveien 3
3474 Åros



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: 15/10/2025

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:250, Bnr: 521
Hjemmelshaver:	Arve Hølås
Seksjonsnummer:	4
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2005
Tomt:	Felles 2146 m²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	14.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	PRIVAT

OM TOMTEN:

Felles opparbeidet tomt med gressplen og prydbusker. Gruset gårdsplass. Boligen ligger i et rolig sameie med egen lekeplass for barna og kort vei til skole og barnehage. Gangavstand til Åros sentrum med butikker og bussforbindelser.

OM BYGGEMETODEN:

Boligkompleks med 6 enheter. Bygningen er oppført med ringmurselementer og støpt såle på mark. Yttervegger i trekonstruksjon med liggende kledning. Saltak tekket med betongtakstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål. Leiligheten ligger i byggets 2.etg med utvendig trappeadkomst.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boenheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Lukket ildsted

Varmekabel på bad

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra propcloud.no.

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

VEGGER: Malte slette flater (gips), fliser på bad

HIMLING: Malte slette flater (gips)

GULV: Parkett, fliser på bad, vinylfliser i entrè

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst om vesentlige endringer. Overflater er stedvis malt.

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	79			6	73	6
Bod (utvendig)		5				
SUM BYGNING	79	5		6	73	6
SUM BRA	84					

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, 2 soverom, bod, bad, kjøkken og stue

BRA-e:

Bod

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 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.

Parkering foregår på felles utvendig gårdsplass. Det er opplyst om at enheten disponerer 2 stk biloppstillingsplasser.

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:

-Lyd-/brannskillende konstruksjon mellom boenheter er ikke mulig å bedømme. (Da dette er en eldre bolig fra 2005 så kan det være avvik på

brann/lydvegger ihht dagens krav.)

-Taktekking bør inspiseres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. (Ingen synlige tegn til lekkasjer) Taktekking er fra byggeåret. Eldre fuktskjold i sutaksplate synlig fra inndise loft.

-Soilrør bør isoleres på kaldtloft for å hindre en evt. kondensering i den kalde årstiden. Kondensvann kan skade tilstøtende konstruksjon/bygningsdel. Ikke mulig å kontrollere på befaringsdagen, da det ikke er gangbart gulv på loftet.

-Noe avflassing på utvendig listverk rundt enkelte vinduer. kan gi forkortet levetid og bør utbedres.

-Tetting rundt gjennomføringer etc. kan ha avvik ihht dagens strenge krav til tetting av bygg.

Tilgang til kaldtloft via loftsluke. Det ble ikke avdekket avvik eller andre forhold som krever strakstiltak. Det kan være en mulighet for å innrede loftet. Dette må evt. konfereres med Asker kommune da dette kan være ansett som søknadspliktig tiltak.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var lettskyet ca. 10 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.

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

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/loddavvik kan forekomme på "eldre" konstruksjoner.

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

-Det er lite riss i gipsplate over inngangsdør. Kan tyde på en liten bevegelse i konstruksjonen. F.eks ved snølast.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Samboer til hjemmelshaver

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

15/10/2025

Geir A.B. Randen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 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 eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Innredning med vask, veggskap og speil. Åpen dusjnise med forheng. Gulvmontert WC. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via elektrisk vifte.

Merknader: -Det er påvist skruehull i vegger etter eldre innredning (disse er tettet med silikon e.l.) Flisfuger er stedvis misfarget etter mange års bruk.(ganske normalt) Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av overflatene. Overflatene fremstår i god stand, det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker i fuger og fliser.
-Det er enkelte merker i himlingsplater rundt viften. Viften har synlig glippe mot takplaten, men sitter fast.

TG 2:

Settes pga. eldre skruehull i fliser. Samt noe misfarge i fuger.

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.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 25 mm. Fall 1:50 rundt sluk er målt til 15 mm. Det er et marginalt avvik ihht TEK 97 som krever minimum 16 mm 1:50 rundt sluket. Rommet fungerer likevel greit med dette avviket. Evt. membranoppkant er ikke mulig å påvise bak listverk ved døren. Fall på gulv er målt på tilfeldige plasser.

TG 2:

Vurderes da det er et lite avvik på fall ihht eldre forskrifter. Dette har liten betydning for bruken av badet. Man bør ha jevnlig vedlikehold av sluk for å sikre en rask avrenning ved bruk.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra byggeår
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er 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, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer. Det er synlig banemembran under klemring i sluket.

Merknader: -Det ble boret hull og fuktsøkt 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 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, 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. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

TG 2:

Forventet tid for utskiftning av membran er oppnådd. Badet kan likevel ha flere år igjen med god funksjon. For økt sikkerhet kan man vurdere å etablere et lukket dusjkabinett. Dette vil minske fuktpåkjenningen mot membranen.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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 byggeår med profilerte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt vask. Flislagt over benk. Ventilator i veggskap med dirkete avkast. Frittstående hvitevarer som komfyr med platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Merknader: Kjøkkenfronter er malt etter byggeåret. Det er stedvis noe avflassing i overflaten ingen svellinger. (kosmetisk betydning og ansett som normal bruksslitasje ihht alder.)

(Parkettgulv på kjøkken har stedvise sprekker. Beskrevet/ vurdert under punkt 3. Andre rom.)

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. Øvrige rom vurderes å ha normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Merknader: TG 2:

Settes pga. et helhetsinntrykk av gulvoverflater, da spesielt entrè med synlig hakk/nedsenk i overflatemateriale.

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 byggeåret. Ytterdør med glassdetalj er skiftet i etter byggeår, men har ukjent alder.

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 i utvendig trekarm og listverk på enkelte vinduer. Dette kan gi forkortet levetid.

-Innerdører med noe avskaling/rift/hakk etter flere års bruk.

*Man må forvente noe vedlikehold og justering av vinduer og dører av treverk for god funksjon.

*Det er ikke kjent om vinduer/dører inngår som en felles bygningdel. *Konferer evt. megler om dette.

TG 2:

Settes på bakgrunn av avflassing/hakk/riper i enkelte dører og vinduer.

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.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Vestvendt veranda med utgang fra stuen. Oppført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i tre. Rekkverkshøyder er montert og godkjent etter eldre krav/forskrifter. 90 cm

Merknader: Overflater med normal vær og bruksslitasje. Noe avflassing av maling på topprekken.

TG 2:

Rekkverkshøyde tilfredstiller ikke dagen krav til høyde på 100 cm og er da ansett som et avvik ihht NS 3600:2018. (Det er ingen krav til å utbedre dette.)

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i plast . 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 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

VV-bereder av merket Altech, 198 liter, plassert på boden.

Merknader: Forventet levetid/tid for utskifting 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 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

-Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklimate og ventilering.

Merknader: Vinduer/ventiler må brukes aktivt for utskifting av luft. Viktig at ventiler holdes åpne, selv i den kalde årstiden. Det kan evt. anbefales å ettermontere friskluftsventiler/miniventilasjon i oppholdsrom for å bedre inneklimate.

TG 2:

Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

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.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i boden.

Det elektriske anlegget ligger hovedsaklig skjult og vegger og tak.

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

-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.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

-Tegninger datert 2005 er fremlagt og stemmer med dagens plan. Ferdigattest utstedt 21.06.2006.

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

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

Settes pga. eldre skruer i fliser. Samt noe misfarge i fuger.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Vurderes da det er et lite avvik på fall ihht eldre forskrifter. Dette har liten betydning for bruken av badet. Man bør ha jevnlig vedlikehold av sluk for å sikre en rask avrenning ved bruk.

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

Forventet tid for utskiftning av membran er oppnådd. Badet kan likevel ha flere år igjen med god funksjon. For økt sikkerhet kan man vurdere å etablere et lukket dusjkabinett. Dette vil minske fuktpåkjenningen mot membranen.

3.1 Andre rom

Settes pga. et helhetsinntrykk av gulvoverflater, da spesielt entrè med synlig hakk/nedsenk i overflatemateriale.

4.1 Vinduer og ytterdører

Settes på bakgrunn av avflassing/hakk/riper i enkelte dører og vinduer.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverkshøyde tilfredstiller ikke dagen krav til høyde på 100 cm og er da ansett som et avvik ihht NS 3600:2018. (Det er ingen krav til å utbedre dette.)

6.2 Varmtvannsbereder

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

6.3 Ventilasjon

Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Takstmannens vurdering ved TG3: