

Toppleilighet, 3.etg
Gamle Konglungvei 10
1392 Vettre



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 03/06/2025

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:56, Bnr: 45
Hjemmelshaver:	Tone Kielland Stoltz (dødsbo)
Seksjonsnummer:	14
Festenummer:	
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1983/Ombygging 1995
Tomt:	Felles 11069 m ²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Per Jørgensen (sønn)
Befaringsdato:	14.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei

OM TOMTEN:

Sameiets fellesarealer er opparbeidet med singlet innkjørsel, asfalterte gangstier med varmekabler med mulighet til å kjøre helt frem til boligene, store plener, natursteinsmur, utebelysning, tennisbane, badehus, privat brygge med egen bryggeplass, rampe for utsetting av kajaker, kajakkstativer, brygge med sittegruppe, m.m. Fjernstyrte porter inn til felles underjordisk garasje med egne plasser, EL-billadere, egen avkjørsel til hovedområdet og gjesteparkeringer.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighet tilhørende sameiet Sundbakken. Det er flere bygg på eiendommen. Boligkompleks over 3 etasjer. Seksjon 14 ligger i den nyeste delen av bebyggelsen som ble oppført i 1983. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Malt grunnmur i betong. Utvendige fasader forblendet med panel over grunnmur. Yttertak tekket med takstein/takplater (ikke besiktiget). Renner og nedløp i plastbelagt stål. Leiligheten ligger i 3.etg med utvendig trappeadkomst.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand med bruksslitasje ihht alder. Overflater er malt opp gjennom årenes løp. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Åpent ildsted i stue
Panelovner
Varmekabler på bad

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Tegninger er gjennomgått. (NB! stemplet plantegning er ikke fremvist)
Samsvarserklæringer og eldre takstrapper. Opplysninger gitt av oppdragsgiver.

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

VEGGER: Trepanel, malt strietapet, fliser på badrom 2 og marmorfliser på badrom 1
HIMLING: Malte strietapet, trepanel
GULV: Parkett (skipsgulv) , Larvikitt steinplater nedfelt i tregulv i entrè, fliser på badrom 2 og vaskerom, marmorfliser på bad 1

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om få endringer/oppgraderinger av boligen. Det kan nevnes at downlights på kjøkken og "rosa" stue er byttet fra halogen til LED i 2023 og montering av ekstra stikkontakter på kjøkken . Nye kompositt terrassebord, Fiberon Terranova Extrem Aspen, ved inngangspartiet ca. juni 2015 da Sameiet skulle utbedre terrasene.

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
3.etg	137			20	137	
SUM BYGNING	137			20	137	
SUM BRA	137					

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, kjøkken med spiseplass, 2 stuer, hall, 1 soverom, 2 bad, vaskerom

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

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

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.

*Oppdragsgiver opplyser om felles utvendig bod med nabo som er plassert under utvendig trappeløp. Denne er ikke medregnet i arealoppmålingen.

2 biloppstillingsplasser i felles underjordisk garasjeanlegg. (Ca. 13,5 m² pr plass)

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 eldre forskriftskrav.

-Det er kaldtloft og kneloft med god lagringskapasitet. Vær oppmerksom at lufting av disse rommene må opprettholdes for å unngå stillestående luft, somn kan føre til kondensering, svertesopp etc.

*Vedtekter/bestemmelser bør gjennomgås for å avklare hvilke ansvarsområder ang. vedlikehold/utbedringer som tilfaller eier av leiligheten.

*Oppdragsgiver opplyser om at vedlikehold/utskiftning/utbedring av all utvendig bygningsmasse tilfaller sameiet.

Det bør nevnes at leiligheten ligger i øverste etasje og grenser således mot taket. Eier av leiligheten bør av den grunn varsel sameiet dersom det skulle oppstå lekkasjer eller at det avdekkes andre avvik. Det ble ikke avdekket avvik/svekkelser på kaldtloft eller kneloft ved besiktigelse. Takkonstruksjon fremsto stabil og loftet var greit ventilert.

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. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Møbler er ikke flyttet på ved inspeksjon og er foretatt på synlige tilgjengelige deler.

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, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig.

-Dette er en eldre leilighet som fremstår som fra byggeår og har derfor behov for noe modernisering/oppgradering

-Det er påvist riss/sprekk i peis og pipe. Årsak ikke videre vurdert. Piper og ildsteder bør sjekkes grundig av offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

03/06/2025

Geir A.B. Randen

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

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det er moramor fliser (opp til 2 meter), deretter malt strietapet i øverste del av vegg og i himling. Innredning med vask og ett-greps armatur. Dusjnise med glassvegg i tilknytning til innmurt massasjekar/boblebad. Vegghengt WC.

Merknader: -Det er påvist mindre riss i enkelte fuger samt løse fliser rundt luke ved WC.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Riss og løse fliser er 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.

Marmor fliser på gulv med varmekabler

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 5-10 mm. Det var ingen krav til fall på gulv ihht TEK 85.

-Det er påvist riss/sprekk i enkelte fuger, samt hulrom (bom) under fliser ved dørterskel.

TG 2:

Riss i fuger, bom under flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Belyse risiko ved manglende fall på gulv.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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. Sluk av støpejern med synlig rust.

Merknader: -Det er hullboret i vegg fra tilstøtende rom, uten tegn til forhøyede fuktverdier. Det ble avdekket plastffolie/dampsperre i denne veggen. Dette kan være en svært uheldig løsning da 2 tettesjikt kan skape grobunn for fukt og råteskader. Omfanget av denne dampspærren kan ikke verifiseres uten større åpning av konstruksjonen. Deter av vegg grenser mot yttervegg og skal således ha dampspærre.

Det registreres en eldre membran på gulv via luke ved WC. Det er ikke mulig å påvise at denne membranen ved sluket.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Forventet tid for utskiftning er oppnådd.

*Det kan anbefales å evt.etablere en lukket løsning for sikrere bruk av våtrommet, da restlevetiden er noe usikker grunnet alder

1.2 Bad 2**TG 2** 1.2.1 Overflate vegger og himling

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

Bad fra byggeår med flislagte vegger og malt strietapet i himling. Innredning med servant og ett-greps armatur. Innmurt speil på vegg. Dusjnise med flisvegg. Vegghengt WC.

Merknader:

- Bad med normal bruksslitasje ihht alder.
- Det er påvist svellinger i bunnplate til innredningen
- Antydning til svertesopp i elastisk fugemasse

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Svertesopp i fugemasse ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Svelling i innredning

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er 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:

- Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 10 mm. Svakt fall i dusjsonen. Ingen krav til fall på gulv ved oppføringstidspunktet (TEK 85) Jeg vil likevel belyse at det er en viss risiko ved manglende fall på gulvet.

TG 2:

- Sprekk i fliser under vask og i dusjsonen
- Belyse risiko vedrørende lekkasjesikkerhet ved en evt. lekkasje
- Bom under flis er avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra byggeår
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. 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. Synlig rust i sluk.

Merknader:

-Det ble forsøkt hullboring mot våtsone. Fuktmåling ikke mulig å foreta grunnet mur/betong bak gipsplate. Overflatesøk etter fukt på bad er en svært unøyaktig måleform, og kan gi feil indikasjon da måleinstrumentet reagerer på f.eks armering/varmekabler

TG 2:

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

*Det anbefales å etablere lukket dusjkabinett for sikker bruk. da restlevetiden er noe usikker grunnet alder. Evt. så bør badet pusses opp.

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 med malte profilerte fronter. Benkeplate i polert larvikitt stein med platetopp og nedfelt vask. Ventilator med direkte avkast. Integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, kjølehjørne og fryseskuff. Integrert strykebrett i innredning. Innredning mot yttervegg med benkeplate i tre med skuffer under sokkelen.

Merknader: Kjøkken med bruksslitasje ihht alder.

-Kjølehjørne må utbedres da tettelisten ikke er tette og hengsler er rustet opp. Det er fare for kondensering da lister ikke tetter godt nok rundt dør. Det er påvist mindre svelling i dekkekant grunnet vann fra kjølehjørne. (Motor er av nyere dato ref. oppdragsgiver)

TG 2:

Settes grunnet generell slitasje på enkelte skuffefronter hvor overflate er oppskrapet

Kjølehjørne med behov for utbedring

3. Andre Rom**TG 1** 3.1 Andre rom

Parkett på golv, malte overflater med trepanel og strietapet.

Merknader: Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til alvorlige skader eller mangler utover normal bruksslitasje ihht. alder. (se evt. "Andre merknader")

Enkelte sprekker mellom trepanel i himling.

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 med karmer i tre og isolerglass halvparten fra ca.1982, resterende ca.1995

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.

Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

-Man må forvente justering og vedlikehold av vinduer laget av tre.

-Takvinduer bør ha hyppigere tilsyn enn ordinære vinduer, da det er større fare for lekkasjer etc.

-Pakninger på takvinduer bør 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 20 - 40 år.

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

TG 2:

Settes på bakgrunn av alder og slitasje

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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Veranda i trekonstruksjon mot NORD i tilknytning til inngangspartiet. Det er terrassebord av kompositt av nyere dato. Rekkverk i tre.

Merknader: Rekkverkshøyde er målt til 87 cm og har således avvik ihht dagens krav på 100 cm.

TG 2:

Settes grunnet avvik på rekkverkshøyde ihht dagens krav.

6. VVS

TG 3 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Vannrør i kobber , avløpsrør i plast/støpejern. Sluk i plast og støpejern.

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

-Det er ingen intern stoppekran i leiligheten. Det opplyses fra oppdragsgiver om at stoppekran finnes i felles rom i 1.etg. Denne er ikke verifisert eller testet av undertegnede.

-Stakeluker er påvist på kaldtloft.

*Innebygd sisterner er ikke utført med drensspalte mot gulv. Det er forbundet med en viss risiko at vanninstallasjoner er plassert i vegg uten noen form for lekkasjesikring/muligheter for å avdekke evt lekkasjer. (Dette er et avvik ihht byggt teknisk forskrift. Kom krav om dette i TEK 10. Var ingen krav om dette da boligen ble bygget.

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 av vann og avløp bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak

TG 2:

-Antatt avløp i støpejern. Disse bør sjekkes innvendig med kamera , da slitasjegrad avhenger av vannkvalitet og bruk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder bør det holdes under oppsyn.

TG 3:

-Synlig rust i sluk i sluk på vaskerom og bad. Disse bør utbedres da det kan være fare for at vann vil nå tilstøtende konstruksjon.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder fra OsO Hotwater plassert på vaskerom, ca. 200 liter

Merknader:

-Forventet levetid for bereder i rustfritt stål er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

*Det er anbefalt å direktekoble VV-bereder da det kan forekomme varmgang i stikkontakt/støpsel. Støpsel bør ha jevnlig tilsyn.

TG 2:

Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg plassert på kaldtloftet. Flexit TG 400, montert av Villa Service AS under ombygging i 1995.

Merknader: Oppdragsgiver har nylig byttet filter.

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 07.03.2023

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår/1995

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert i entrè.

*Oppdragsgiver har begrenset med informasjon da han ikke har bodd i leiligheten.

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

-Samsvarserklæring for bytte av downlights på kjøkken, "rosa" stue og montering av stikk på kjøkken er fremvist.

Rapport fra el-tilsyn.

-Downlights med halogenpærer må forventes å skiftes ut med LED, da halogenpærer er svært lite tilgjengelig/selges ikke lenger.

-Mindre avvik etter tilsyn er lukket 2023

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

Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

- Egenerklæringsskjema i forbindelse med eierskifteforsikring er mottatt i etterkant av befaringen.
- Det er fremlagt originale tegninger av fasader. Stemplede plantegninger er ikke fremlagt. (En evt. endring/avvik ihht original tegning er ikke mulig å påvise.) Oppdragsgiver fremviste plantegning av "Orlogskipet" på befaringsdagen, denne er ikke datert/stemplet av kommunen, men fremstår lik som dagens plan. Takvindu på bad er ikke inntegnet på mottatte fasadetegninger.
- Det er påvist slukkeutstyr, samt brannvarslere. Det er eiers ansvar å påse at disse har jevnlig tilsyn for sikker funksjon.
- Sentralstøvsuger montert på loft.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave, samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad 1 Overflate vegger og himling**

Riss og løse fliser er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

1.1.2 Bad 1 Overflate gulv

Riss i fuger, bom under flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Belyse risiko ved manglende fall på gulv.

1.1.3 Bad 1 Membran, tettesjiktet og sluk

Forventet tid for utskiftning er oppnådd.

*Det kan anbefales å evt.etablere en lukket løsning for sikrere bruk av våtrommet, da restlevetiden er noe usikker grunnet alder

1.2.1 Bad 2 Overflate vegger og himling

Svertesopp i fugemasse ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Svelling i innredning

1.2.2 Bad 2 Overflate gulv

-Sprekk i fliser under vask og i dusjsonen

-Belyse risiko vedrørende lekkasjesikkerhet ved en evt. lekkasje

-Bom under flis er avvik ihht NS 3600:2018

1.2.3 Bad 2 Membran, tettesjiktet og sluk

-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

*Det anbefales å etablere lukket dusjkabinett for sikker bruk. da restlevetiden er noe usikker grunnet alder. Evt. så bør badet pusses opp.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Settes grunnet generell slitasje på enkelte skuffefronter hvor overflate er oppskrapet.

Kjølehyrne med behov for utbedring

4.1 Vinduer og ytterdører

Settes på bakgrunn av alder og slitasje

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Settes grunnet avvik på rekkverkshøyde ihht dagens krav.

6.2 Varmtvannsbereder

Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)

Takstmannens vurdering ved TG3:**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

-Synlig rust i sluk i sluk på begge bad. Disse bør utbedres da det kan være fare for at vann vil nå tilstøtende konstruksjon.

(kostnadsutbedring er kun ment som en lokal utbedring av sluk. Avvik kan forekomme.)

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-