

Leilighet
Biterudveien 29 D
1383 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 23/01/2025

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 overvåking 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:1, Bnr: 459
Hjemmelshaver:	Lars Botnen
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2006
Tomt:	m ²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Trond Botnen og Lisbeth Botnen
Befaringsdato:	16.01.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei

OM TOMTEN:

Felles opparbeidet uteareal med prydbusker og grøntområder. Biterudtunet Sameie består av 5 bygninger (4-mannsboliger) med til sammen 20 leiligheter og garasjeanlegg.

OM BYGGEMETODEN:

Flermannsbolig oppført med grunnmur av betong. Kjelleretasjen har felles bod og garasjeanlegg. Reisverk i tre med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

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. Dette er en leilighet som har behov for noe modernisering/oppgradering.
(Husk at slitasje er en subjektiv mening, man bør selv gjøre grundige undersøkelser/vurderinger ved visning)

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler på bad + entrè
Elektriske panelovner
Lukket ildsted

(Varmekabler i entrè virker ikke. Må/bør sjekkes av el-personell)

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud.no. Megleropplysninger og tegninger er mottatt.

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

Malte slette flater og fliser på bad

HIMLING:

Malte slette flater

GULV:

Parkett, fliser på bad+entrè

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

FELLESKOSTNADER:

Oppdragsgiver opplyser følgende:

Fellesutgifter pdd kr. 3119,-. Inkluderer tv- renovasjon, brøyting/strøing, fellesutgifter til drift av felles deler. Kommunl vannavgift tilkommer. Det er ikke vaktmestertjenester i sameiet. Det forventes normalt vedlikehold med f.eks snømåking ved inngangspartier/søppelskur etc.

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
1.etg	70				67	3
Bod i kjelleretg.		5				
SUM BYGNING	70	5		*	67	3
SUM BRA	75					

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, bod, bad, 2 soverom kjøkken og stue

BRA-e:

Bod i felles anlegg i kjeller.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.
 Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

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.

*TBA: Terrasse er ikke mulig å måle grunnet store snømengder. I tidligere salgsoppgaver er det opplyst om ca. 27 m2. Dette kan ikke verifiseres av undertegnede.

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 opplyst at sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold av bygningen. Forøvrig er det viktig å sette seg inn i vedtekter til boligsameiet.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i grålysningen/dagslys. Det var overskyet ca. -10 grader Celsius. Det var snø på tak og bakkeplan som kan forhindre enkelte undersøkelser/målinger. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. 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)

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.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Lisbeth Botnen og Lars Petter Heinegaard

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

23/01/2025



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 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 fliser på vegg og slette plater i himling.
120 cm innredning med vask og ett-greps armatur, veggskap og speil på vegg
Vegghengt WC
Dusjhjørne med svingbare glassdører.
Mekanisk avtrekk (sentralavtrekk via kjøkken)

Merknader: -Normal bruksslitasje ihht alder.

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:

Det er påvist riss/sprekk i fliser over dør. (avvik ihht NS 3600:2018)

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagte gulv. Synlig spalte under dørblad sørger for luftgjennomstrømning.

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 20 mm. Det registreres fall mot sluk på tilfeldig valgte plasser. Fall er dog noe mindre enn forskriftskrav ved oppføringstidspunktet. (Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Dvs. 16 mm. Det ble målt 0-11 mm) Man kan oppleve vannansamling på gulv ved lavere fall enn anbefalt. *Oppdragsgiver har ikke opplevd dette som et problem, da hen bodde der i en kort periode.

- Gulvet i dusjsonen er begrenset med en fast metallprofil som trolig vil hindre noe av denne vannansamlingen på gulvet.
- Riss i fuge i overgang vegg/gulv. Kan indikere bevegelser i konstruksjonen og medføre i enkelte tilfeller utett membran/tettesjikt.
- Misfargede fuger

TG 2:

- Hulrom under flis
- Riss/sprekk i fuge overgang vegg/gulv ved vasken (avvik ihht NS 3600:2018)
- Manglende fall ihht forskrift.
- Misfargede fuger

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 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 i plast

Merknader: -Synlig membran under klemring i sluket

-Membran er forøvrig ikke konstatert (foruten i sluket) 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 ble ikke funnet fukt i vegg ved hullboring og måling i bunnsvill.

*Det anbefales å etablere lukket dusjkabinett for sikker bruk. Evt. så bør badet pusses opp.

*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. 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.

TG 2:

Forventet tid for utskiftning er nærmer seg/ er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk. (f.eks sette inn lukket kabinett). Tilstandgrad er satt på bakgrunn av alder. Ingen synlige tegn på lekkasje på befaringsdagen.

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 i tilknytning til stue.

Slette fronter med benkeplate i laminert spon. Flislagt over benk.

Integrert kombi frys-/kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Keramisk platetopp

Vask med ett-greps armatur

Ventilator i veggskap. (sentralavtrekk)

Lekkasjevarsler i benk

Komfyrvakt

Merknader: Kjøkken med bruksslitasje ihht alder. Noe avflassing av overflatebehandling. Noe vedlikehold/utbedring må påregnes.

-Kjøkkenfront til oppvaskmaskin er fastskrudd med synlige skuer.

TG 2:

Vurderes med tanke på slitasje, synlige skruer i fronter

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Malte plater på vegger og i himling. Parkett og flis på gulv.

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

-Hakk og riper i gulv er ansett som normalt i en brukt bolig fra 2006.

-Dørterskel mellom stue og entrè er fastskrudd med synlige skruer. (Kosmetisk karakter)

-Det er påvist riss og misfargede fuger i entrè.

TG 2:

Riss i fuger og misfargede fuger mellom fliser er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmen i tre og isolerglass fra byggeår.

Ytterdør med glassfelt uten synlig merke til brann og lyd klassifisering.

Merknader: -Vinduene/dører 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.

-Vinduer og dører har behov for justering for god funksjon.

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.

*2-lags glass har en forventet levetid på rundt 15-20 år, avhengig av vinduskvaliteten, værforholdene og hvor godt man tar vare på de

*Det er opplyst at vinduer er regnet som felles bygningsdel. Eier har ansvar for innvendig vedlikehold

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasse på bakkeplan med betongheller mot VEST

Merknader: Ikke mulig å inspisere grunnet store snømengder

6. VVS

TG 2 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 WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Vannrør (rør-i-rør), avløpsrør og sluk i plast.

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

-Ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.

-Stakeluke er ikke registrert internt i leiligheten.

-Stoppekran i fordelingsskap

* Vegghengt WC er ikke utført med drensspalte mot gulv.(Kom krav om dette i TEK 10. Det er forbundet med en viss risiko at

vanninstallasjoner er plassert i vegg uten noen form for lekkasjesikring/muligheter for å avdekke evt lekkasjer.)

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

(Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)

*På generelt grunnlag så kan det vurderes å få en vurdering av autorisert rørlegger av vann- og

avløpsinstallasjoner, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

TG 2:

Det mangler dør og sprutsikring til vannfordelerskap. Sprutdesel og ny dør kan enkelt settes inn.

(*Ved en evt. lekkasje så vil vann kunne nå andre bygningsdeler, med fare for fuktskader.)

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Benkebereder fra Oso Hotwater på ca. 116 liter. Det er tilkoblet rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjevarsler med stoppventil i benkeskap.

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 nærmer seg/er oppnådd.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i ikke opplyst

Det var rengjort i ikke opplyst

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken med avtrekk fra badetrom og bod. Ventilert i yttervegg

Merknader: -Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

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

*Vinduer/ventiler må brukes aktivt for utskiftning av luft. Viktig at ventiler holdes åpne, selv i den kalde årstiden.

*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 for 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.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert i boden

Merknader:

-Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Eventuelle varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Det er ikke gitt opplysninger om utført elektroarbeid etter byggeår.

-Ingen samsvarserklæring er fremvist.

*Oppdragsgiver har ikke bebodd boligen og har begrenset med informasjon.

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

-Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens plan.

-Da dette er et dødsbo så er det begrenset med informasjon rundt boligen, da oppdragsgivere ikke har bebodd boligen selv.

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Det er påvist riss/sprekk i fliser over dør. (avvik ihht NS 3600:2018)

1.1.2 Bad Overflate gulv

Riss/sprekk i fuge overgang vegg/gulv ved vasken (avvik ihht NS 3600:2018)

Manglende fall ihht forskrift.

Misfargede fuger

Hulrom under flis

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Forventet tid for utskiftning er nærmer seg/ er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk. (f.eks sette inn lukket kabinett) Tilstandgrad er satt på bakgrunn av alder. Ingen synlige tegn på lekkasje på befaringdagen.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Vurderes med tanke på slitasje, synlige skruer i fronter

3.1 Andre rom

Riss i fuger og misfargede fuger mellom fliser er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det mangler dør og sprutsikring til vannfordelerskap. Sprutdesel og ny dør kan enkelt settes inn. (*Ved en evt. lekkasje så vil vann kunne nå andre bygningsdeler, med fare for fuktskader.)

6.2 Varmtvannsbereder

Settes da forventet levetid nærmer seg/er oppnådd.

Takstmannens vurdering ved TG3: