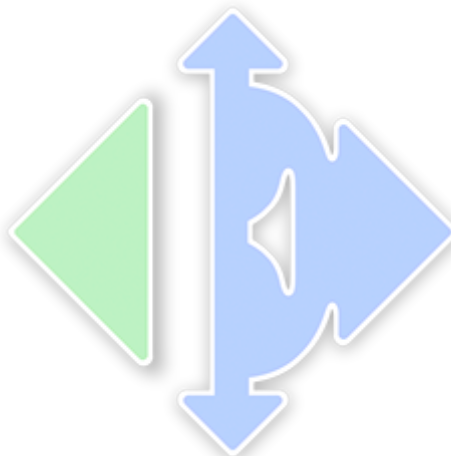


Leilighet
Løvsangerbakken 28 D
2032 Maura



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 13/02/2024

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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:131, Bnr: 74
Hjemmelshaver:	Erlend Struksnæs Lundring
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2001
Tomt:	Felleseie tomt 1 647,8 m²
Kommune:	3036 Nannestad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Erlend Struksnæs Lundring
Befaringsdato:	12.02.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS2 PROTIMETER
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Relativ flat tomt med asfalterte internveier inn til carportanlegg og inn til inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Flermansbolig over 2 etasjeplan og loft, oppført i 2001. Leiligheten ligger i 1.Etasje. Byggingen har saltak tekket med takstein. antatt støpt fundament til grunn, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel kledning antatt isolert med mineralull. Etasjeskiller i trebjelkelag og innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameier er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Flermansboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten holder en grei standard og fremstår som godt vedlikeholdt. Se punkter i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: Løvsangerbakken 28 sameie.

Organisasjonsnr: 919 688 203.

DOKUMENTKONTROLL:

Takstmannens egne observasjoner 13.02.2024.

Tidligere tilstandsrapport 06.11.2019.

Byggetegninger.

Megler (meglerpakken) 08.02.2024.

Egenerklæringsskjema 12.02.2024.

Samsvarserklæring for elektriske installasjoner utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS den 06.02.2024.

Kvittering på utført rørleggerarbeider utført av Halvorsen Rørservice AS den 06.08.2020.

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

Vegger: Fliser, malt strie, helparklet og malt gips.

Tak/himlinger. Malt strie, helparklet og malt gips.

Gulv: Laminat og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier/hjemmelshaver opplyser om:

Montert nytt kjøkken i 2021. (Egeninnsats).

Montert og tilkoblet kran/avløp på kjøkken. Installert Waterguard vannstoppesystem, utført av Halvorsen Rørservice AS.

Helparklet og malt vegger og tak/himlinger i stue/kjøkken, gang/entre og på soverom 2 i 2020. (Egeninnsats).

Ikke helparklet soverom 1.

Lagt nytt laminatgulv i 2020. (Egeninnsats).

Montert ny sikring/kurs, utført Sigvartsen Elektro AS.

Utført EL-tilsyn desember 2023.

Skiftet terrassebord på hele terrassen sommeren 2023. (Egeninnsats).

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 600.- pr. md.

Inkluderer:

Bygningsforsikring, brøyting, vedlikehold og nødvendig utstyr til drift.

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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	75			37	72	3
SUM BYGNING	75			37	72	3
SUM BRA	75					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utebod		5				
SUM BYGNING		5				
SUM BRA	5					

BRA-i:

Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bod, bad og stue med åpen kjøkkenløsning. 75m2.

BRA-e:

Sportsbod med utvendig adkomst. 5m2.

Forutsetninger: (Værforhold, hindringer, etc.):

Snø og 6 minusgrader.
Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys den 12.02.2024.

Det var begrenset inspeksjons mulighet av utvendig terreng, terrasser/balkong og yttertak, grunnet snø og is på befaringsdagen.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer og lignende er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Hjemmelshaver/eier ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Merknader om andre rom:

Sportsbod med utvendig adkomst. TGIU

Parkering i felles carportanlegg. TGIU

Sportsbod og carportanlegg er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

Andre merknader:

Leiligheten oppvarmes av panelovner og varmekabler i gulv i entre og bad.

Peisovn i stuen.

Tilstede ved befaringen:

Hjemmelshaver: Erlend Struksnæs Lundring.

MERKNADER OM AREAL:

Fra og med 1.1.2024 trer ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal--> og volumberegningeravbygg/. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 75m². Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bod, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 5m². Sportsbod med utvendig adkomst.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 80m². Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.
Sportsbod med utvendig adkomst.

TBA: 37m². Terrasse.

P-rom: 72m². Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

S-rom: 3m²: Bod.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

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.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Målt takhøyde i stue/kjøkken 2,43m.

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:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

13/02/2024



August Magnus

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, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malt strie.

Bad fra byggeår inneholder:
Vegghengt dusj med to-greps blandebatteri og svingbar glassdør.
Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte skuffer.
Vegghengt speilskap med lys.
Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1.
WC på sokkel.

Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Merknader: På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder på veggoverflatene. TG1

Flisevegger og tak/himling har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har noe bruksslitasje. TG2

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.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Merknader: På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder av overflate gulv. TG1

Flisegulv har bruksslitasje som må forventes utifra alder og bruk. TG2

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- 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.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Ukjent om det er membran.
Sluk i dusjsone.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Merknader: På befaringsdagen ble det boret hull for å måle fukt fra tilstøtende rom (gang) til bad. Det ble målt normale fuktverdier. TG1

Det ble boret hull fra gang da dette var det mest egnede stede og ikke direkte bak vanninstallasjon mellom kjøkken og bad, grunnet at rør føres igjennom kjøkkenvegg, det er høy mulighet for å skade rør ved en hull boring der.

Se punkt 1.1.1 og 1.1.2 om fuktmåling.

Det settes tilstandsgrad TG2 grunnet manglende dokumentasjon for membran. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluk, det kan hende at det ligger en underliggende membran under støp.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2001

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.

Vegger: Malt gips.

Tak/himling: Malt gips.

Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkeninnredning fra 2021 inneholder:

Kjøkkeninnredning fra KVIKK med sort folierte fronter og skuffer.

Laminat benkeplate med underlimt vask og ett-greps blande batteri.

Varmtvannsbereder under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, induksjonkoketopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator med utsug ut.

Normal forventet levetid for kjøkken er 15-20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Merknader: På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Eier melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.

Normal alder og bruksslitasje. TG1

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bod, bad og stue med åpen kjøkkenløsning:

Vegger: Malt gips.

Tak/himlinger: Malt gips.

Gulv: Laminat.

Garderobeskap på soverom.

Bod inneholder:

BEAM sentralstøvsuger. Se punkt 7.

Merknader: Vegger, tak/himlinger og gulv i øvrige rom fremstår i god stand og greit vedlikeholdt. TGI

Garderobeskap er ikke satt tilstandsgrad på. TGIU

På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier i øvrige rom, på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik målt lokalt avvik på 05mm til 10mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue på 10mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 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 med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass fra 2000.

Terrassedør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass fra 2000.

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.

Ytterdør med malte trerammer har glassfelt antatt fra byggeår.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

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

Innvendige malte/lakkert profilerte dører antatt fra byggeår.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

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

Merknader: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer, terrassedør i boligen, Ingen avvik. TG1

Vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandsgrad TG2.

Ytterdør og innvendige dører er visuelt undersøkt og funksjonstestet, ingen avvik. TG1

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 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.

TBA: Terrasse.

Terrasse på 37m2 med med adkomst via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og levegger.

Merknader: Terrassebord er i trykkimpregneret materialer, det er ett behov for behandling i nær fremtid.

Normal alder og værslitasje. TG1

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2001

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metal og kobber.

WC på sokkel på bad.

Sluk på bad.

Hovedstoppekran plassert under kjøkkenbenk.

Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2.

Opplegg for vaskemaskin på bad.

Utekran. TGIU.

Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Merknader: Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Normal alder og bruksslitasje. TG1

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2001

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.

Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

Merknader: Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. Eier/hjemmelshaver melder ingen avvik.

Varmtvannsbereder har passert mer en sin forventet levetid og derfor satt tilstandsgrad TG2.

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebyr, dette anbefales.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilerings gjennom veggventiler og vindusspalter. Naturlig ventilasjon på bad og kjøkkenventilator med utsug ut.

Merknader: I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 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 2023

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2001

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.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i bod.

Automatsikringer med jordfeilbryter.

12 fordelingskurser.

Merknader: Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert, eier/hjemmelshaver melder ingen avvik.

Eier/hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring for elektriske installasjoner utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS den 06.02.2024.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen i dag, vegg mellom entre, gang og liten vegg mellom kjøkken og stue er fjernet. Innebod er flyttet.

Eier/hjemmelshaver opplyser om:

Tidligere eier har utført radonmåling i stuen i desember 2009-februar 2010. Måleverdi 180.

Vedtatt endring og etablering av hekk på fellesområdet i regi av sameiet.

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

Flisevegger og tak/himling har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har noe bruksslitasje. TG2

1.1.2 Bad Overflate gulv

Flisegulv har bruksslitasje som må forventes utifra alder og bruk. TG2

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det settes tilstandsgrad TG2 grunnet manglende dokumentasjon for membran. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluk, det kan hende at det ligger en underliggende membran under støp.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandsgrad TG2.

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder har passert mer en sin forventet levetid og derfor satt tilstandsgrad TG2.

6.3 Ventilasjon

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

Takstmannens vurdering ved TG3: