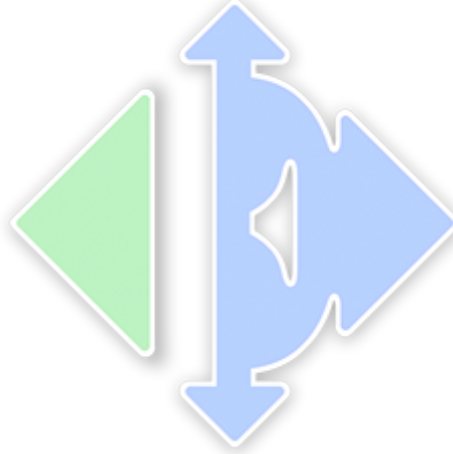


Leilighet/Sjøbod
Holtnes brygge 6, leilighet 102
3484 Holmsbu



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 11/05/2025

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 taksmenn. 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens 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:328, Bnr: 356
Hjemmelshaver:	Tone Dammann
Seksjonsnummer:	33
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2003
Tomt:	Felles 6081 m²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	03.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	-
Avløp:	-
Adkomst:	-

OM TOMTEN:

Dette er en fritidsbolig/leilighet i et populært feriested med idyllisk beliggenhet, gode solforhold og fantastiske bademuligheter. Leiligheten ligger i maritime omgivelser mellom Holmsbu og Rødtangen i Hurum.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt leilighetskompleks med flere enheter. Yttervegger i bindingsverk, kledd med trepanel og fasadepater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt grei stand ihht alder. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Gasspeis i stue

Panelovner

V-kabler på badrom

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon fra Propcloud.no. Megleropplysninger/tegninger er ikke mottatt.

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

Vegger og himlinger med malt trepanel, parkett i 1.etg, samt tregulv i 2.etg. Flislagte bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst om endringer etter byggeåret

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 m²	S-Rom m²
1.etg	32			20	32	
2.etg	32			5	32	
Bod		2				
SUM BYGNING	64	2		25	32	
SUM BRA	66					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1.etg:

Entré, bad, soverom, kjøkken/stue

2.etg:

2 soverom og bad

BRA-e:

Bod (ikke tilgjengelig for inspeksjon, grunnet låst dør)

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommen kan likevel mangle godkjenning fra kommunen og ha mangler ihht tekniske forskrifter.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Matematiske avrundingsregler benyttes. 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.

Det benyttes matematiske avrundingsregler.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert.

Brann-/lydskilte mellom boenheter er ikke mulig å vurdere uten destruktive inngrep og er antatt utført etter gjeldene krav/forskrifter.

-Kaldtloft er kun innsisert via luke fra stige, da det ikke er gangbart gulv. Det registreres svertesopp/mørke flekker i underpanel mot VEST. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. Klarvær og ca.6 grader C. Nøkkelforhold. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen. Sjekk

av "hulromslyd" (bom) under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert. Utvendig bod er ikke innsisert grunnet manglende tilgang.

*Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

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/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, misfarging og det kan forekomme merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig.

(* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

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

11/05/2025

Geir A.B. Randen

1. Våtrom

1.1 Bad 1.etg

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, malt trepanel i himling. Veggmontert vask og innmurt speil på vegg. Vegghengt WC. Dusjnise med faste profiler. Elektrisk avtrekksvifte på vegg.

Merknader: -Det er påvist riss/sprekk i flis og fuger, samt antydning til svertesopp både i flisfuger og eleastisk fugemasse. Disse punktene er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

TG 2:

Riss/sprekk i flis, svertesopp i fuger

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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 16 mm. Det registreres fall mot sluk på tilfeldige steder. Lokalt fall i dusjsonen. Fall på gulv er utført ihht eldre forskrifter. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.

-Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.

TG 2:

Settes for å belyse risiko ved manglende fall på gulv og lekkasjesikkerhet ved en evt lekkasje i andre vanninstallasjoner på badet.

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. Synlig membran ved sluket.

Merknader: -Det ble ikke funnet fukt i vegg ved hullboring i tiltøtende vegg mot våtsone og måling i bunnsvill og underpanel.

Vegger og gulv i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 20 år og

tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

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

TG 2:

Forventet tid for utskiftning er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk.

Alder og slitasje.

1.2 Bad 2.etg

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, malt trepanel i himling. Veggmontert vask og innmurt speil på vegg. Vegghengt WC. Dusjnise med faste profiler. Elektrisk avtrekksvifte på vegg.

Merknader: -Det er påvist riss/sprekk i flis og fuger, samt antydning til svertesopp både i flisfuger og elastisk fugemasse. Disse punktene er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

*Det ble registrert muselort bak taklist i dusjonen. Mus har antakeligvis laget seg en gang ned til badet. Det kan derfor forekomme hull i dampspærre mot kaldloftet. Årsak/skader ikke videre vurdert, men det anbefales ytterligere undersøkelser og utbedring av evt. skade slik at fuktig varm luft ikke føres ut i konstruksjonen med fare for fukt og råteskader over tid.

TG 2:

Riss/sprekk i flis, svertesopp i fuger

Tegn til skadedyr (mus) i himling

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagte gulv med varmekabler

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 16 mm. Det registreres fall mot sluk på tilfeldige steder. Lokalt fall i dusjonen. Fall på gulv er utført ihht eldre forskrifter. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.

-Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.

TG 2:

Settes for å belyse risiko ved manglende fall på gulv og lekkasjesikkerhet ved en evt lekkasje i andre vanninstallasjoner på badet.

Svertesopp i elastisk fugemasse

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjikt 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

Merknader: -Det ble ikke funnet fukt i vegg ved hullboring i tiltøtende vegg mot våtsone og måling i bunnsvill og underpanel.

Vegger og gulv i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 20 år og

tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

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

TG 2:

Forventet tid for utskiftning er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk.

Alder og slitasje.

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 direkte tilknytning til stue. Profilerte fronter. Laminert benkeplate i spon med nedfelt vask og induksjon platetopp. Glassplate over benk. Integrert oppvaskmaskin, kombi kjøl-/fryseskap, stekeovn. Ventilator i veggskap med kullfilter.

*Eier opplyser om at komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og ventilator er fra 2021/2022

Merknader: -Det er påvist sprekk i glassplate bak keramisk topp.

Forøvrig slitasje ihht alder.

TG 2:

Kullfilter i ventilator er avvik ihht NS 3600:2018

Sprekk i glassplate over benk

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Vegger og himlinger med malt trepanel med normal bruksslitasje. Gulv med trebord og parkett. Vinyl på gulv i rom under trappen.

Merknader:

-Vinylgulvet under trappen mangler oppkant langs vegger. Ved evt. lekkasje fra vannrør eller bereder så kan det være fare for at vann vil nå tilstøtende konstruksjoner med fare for vannskader.

TG 2:

Settes grunnet slitasje tregulv i 2.etg utover normalen , samt sprekker/slitasje i parkett i 1.etg.

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 balkongdører i treverk med energiglass fra byggeår

Ytterdør med glassdetalj, elektronisk dørlås/vrider

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.

-Ytterdør må justeres for god funksjon

-Terrassedør har påvist løs pakning, samt en del skader i overflater. Tiltak bør vurderes.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

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

TG 2:

Settes kun grunnet tilstand på terrassedøren i 1.etg

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1.Veranda i trekonstruksjon mot Nord md utgang fra soverom i 2.etg. Rekkverk i metall og plexi/glass. Høyde 90 cm

2. Terrasse i trekonstruksjon mot SØR med utgang fra stue.

Merknader: -Det er påvist en del tørkesprekker og stor slitasje på terrasse mot Sør. Enkelte gulvbord er byttet i nyere tid.

-Veranda mot Nord med normal vær/bruksslitasje. Dette er en tett veranda med avrenning ut på fasadekledningen. Tettesjikt er ikke mulig å avdekke uten demontering av terrassebord. (Det er ingen boligrom under veranda.)

TG 2:

Settes grunnet avvik på rekkverkshøyde ihht dagens forskrifter på 100 cm. (ikke pålagt å endre dette)

Slitasje/skader i gulvbord på terrasse mot Sør

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 sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er kun beskrevet synlige rør inne i leiligheten.

Vannrør i plast (Rør-i-rør).

Vannfordelingsskap plassert i rom under trapp med sluk i gulv.

*-Vegghengt WC 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. (Krav om drensspalte kom med ny byggt teknisk forskrift TEK 10, altså senere enn oppføringstidspunktet på dette bygget.)

Merknader:

- Ingen synlige tegn til lekkasjer ble påvist på befaringsdagen.
- Stoppekran stenger ikke vannet og bør/må utbedres.
- Det ble ikke avdekket stakeluke på befaringstidspunktet.

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:

Manglende funksjon av stoppekranen.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra Høiax på ca. 200 liter, montert av rørlegger i bod under trapp i 2022. Avløp fra sikkerhetsventil i bereder til sluk i gulv.

*Det anbefales å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har åpningsbare vinduer, enkelte med spalteventiler. Elektrisk avtrekk fra badrom.

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

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklimate og ventilering som krever balansert ventilasjon.

*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.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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.

Sikringskap med automatsikringer plassert under trapp

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

*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 før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

- Det er ikke fremlagt tegninger. Ingen endringer er foretatt etter byggeår.
- Det er påvist slukkeutstyr og brannvarsler. Det er eiers ansvar å påse at disse har jevnlig vedlikehold for sikker funksjon.
- Det er håndløper kun på 1 side i trappen

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

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

Riss/sprekk i flis, svertesopp i fuger (avvik NS 3600:2018)

1.1.2 Bad 1.etg Overflate gulv

Settes for å belyse risiko ved manglende fall på gulv og lekkasjesikkerhet ved en evt lekkasje i andre vanninstallasjoner på badet.

1.1.3 Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk

Forventet tid for utskiftning er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk.
Alder og slitasje.

1.2.1 Bad 2.etg Overflate vegger og himling

Riss/sprekk i flis, svertesopp i fuger
Tegn til skadedyr (mus) i himling

1.2.2 Bad 2.etg Overflate gulv

Settes for å belyse risiko ved manglende fall på gulv og lekkasjesikkerhet ved en evt lekkasje i andre vanninstallasjoner på badet.
Svertesopp i elastisk fugemasse

1.2.3 Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk

Forventet tid for utskiftning er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk.
Alder og slitasje.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kullfilter i ventilator er avvik ihht NS 3600:2018
Sprekk i glassplate over benk

3.1 Andre rom

Settes grunnet slitasje tregulv i 2.etg utover normalen , samt sprekker/slitasje i parkett i 1.etg.

4.1 Vinduer og ytterdører

Settes kun grunnet tilstand på terrassedøren i 1.etg

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Settes grunnet avvik på rekkverkshøyde ihht dagens forskrifter på 100 cm. (ikke pålagt å endre dette)
Slitasje/skader i gulvbord på terrasse mot Sør

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Manglende funksjon av stoppekranen.

Takstmannens vurdering ved TG3: