

Leilighet
Gamle Konglungvei 11
1392 Vettre



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 27/03/2025

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:	Kristin Trommestad og Knut Fredrik Grøndal
Seksjonsnummer:	8
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	Ombygging 1996
Tomt:	Felles 11069 m ²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Befaringsdato:	27.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei

OM TOMTEN:

Felles opparbeidet tomteareal med grøntarealer, prydbusker og asfalterte gangstier. Tennisbane og umiddelbar nærhet til sjøen, men egen båt plass på privat brygge.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighet tilhørende sameiet Sundbakken. Det er flere bygg på eiendommen. Boligkompleks over 3 etasjer. 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 besikket). Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Overflater pusset opp gjennom årene løp. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler/folie i gulv untatt soverom mot ØST , omkleddingsrom og bod. (eiers opplysninger)
2 X Åpen ildsted i tilknytning til kjøkken og stue

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Utfylt spørreskjema fra BMTF, egenerklæring, rapport fra el-tilsyn, ingen avvik fra brannvesen. Megleropplysninger, tegninger el. kommunale dokumenter er ikke mottatt

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

VEGGER: Tapet, malte slette plater, malt strietapet, fliser på badrom

HIMLING: Malte slette flater.

GULV: Parkett/laminat, skiferfliser entrè og hall, fliser på badrom og vaskerom

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

-Vinduer 1996

-Dører 1996

Terrasse 2012

-Flis over flis på bad (stort) 2022

-Oppgradert el-anlegg 2011

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 måleverdige.

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	185			42	177	8
SUM BYGNING	185			42	177	8
SUM BRA	185					

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, stue, spisestue, hall, 2 soverom, 2 bad,bod, vaskerom og omkleddingsrom.

Fremlagte tegninger avviker fra dagens plan. Romdefinisjoner er basert på dagens bruk. Rommene kan avvike fra teknisk forskrift og evt. mangle godkjenning fra kommunen.

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.

*Antatt sjakt på vaskerom er medtatt i arealberegningen.

Ifølge eier disponerer leiligheten 2 biloppstillingsplasser med el-billader i felles garasjeanlegg, samt båt plass på privat brygge.

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.

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

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet ca.+2 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 har behov for noe modernisering/oppgradering

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshavere 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

27/03/2025



Geir A.B. Randen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

- 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.
Flislagte vegger og nedsenket himling med downlights.
120 cm innredning med vask og ett-greps armatur
Dusjhjørne med faste profiler og skyvedører.
Frittstående toalett.
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

Merknader: Bad med normal bruksslitasje ihht alder.

TG 2:
Riss i fuger og flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- 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 registreres lokalt fall i dusjonen. Hovedgulv er tilnærmet flatt. Ingen krav til fall på gulv ved oppføringstidspunktet (TEK 85)
*Vann fra evt. lekkasjer har problemer med å nå sluket, da dette er isolert inne dusjonen. Det bør etableres løsning slik at evt lekkasjevann vil nå sluket.
-Det registreres hulrom under enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.

TG 2:
-Belyse risiko vedrørende lekkasjesikkerhet ved en evt. lekkasje
-Bom under flis er avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra byggeår
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke 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. Hjelpesluk i dusjen som ledes inn på vaskerom.

Merknader: -Membran er ikke konstatert eller verifisert.

-Manglende tetting rundt avløp til WC

-Det er ikke foretatt hullboring. Våtzone i dusj er ikke tilgjengelig grunnet konstruksjonsmessige årsaker.

*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. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Boring av et 73 mm hull gir likevel en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

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 (stort)

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra byggeår. Flis på flis i 2022.

Flislagte vegger og nedsenket himling med downlights.

160 cm innredning med dobbel toppmontert servant med ett-greps armaturer.

Speil med overlys og stikkontakt over servant.

Dusjnisje medvegg av glassbyggerstein

Innmurt badekar

Fritt WC

Mekanisk avtrekksvifte i vegg. (bevegelse/fukt sensor)

Merknader: Bad med normal bruksslitasje. Det er påvist sprekk i flis ved badekar, samt riss i fuger i dusjsonen. Enkelte fliser med hulromslyd (bom)

TG 2:

Sprekk i flis og sprekk i fuger (avvik NS 3600:2018)

Bom i flis

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagte gulv med varmekabler.

Merknader:

-Det er målt lokalt fall mot sluk i dusjsonen. (bruksvann) *Det skal nevnes at det er fall fra WC og vask mot dør. Ved en evt. lekkasje er det risiko for at vann kan nå tilstøtende rom. Oppkant ved dørterskel vil bidra til å hindre noe av dette, men det kan ikke stilles garanti for tettesjikt bak feilist uten å utføre destruktive inngrep. Lekkasje skjer heldigvis unntaksvis, men det er viktig å opplyse om avviket.

(Det var ingen krav til fall på gulv ved oppføringstidspunktet (TEK 85)

TG 2:

Belyse risiko ved avvik på fall.

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke 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.

Sluk i jern uten klemring/mansjett med antydning til smøremembran ned mot sluket.

Merknader:

-Membran er ikke konstatert 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.

-Synlig rust i sluket

-Hullboring er ikke foretatt grunnet mur/betongkonstruksjon.

TG 2:

Forventet tid for utskiftning er oppnådd.

1.3 Vaskerom

TG 1 1.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med overflater antatt fra byggeår. Malt strietapet på vegger. Malte slette plater i i himling. Innredning med vask og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

*Vaskerom er ikke bygget opp med vanntette flater på vegg. det er kun gulv som er ansett som våtzone.

Merknader:

Overflater med normal bruksslitasje.

Manglende sprutsikring på vegg bak vask.

TG 2 1.3.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagte gulv med sokkelflis på vegg. Varmekabler på gulv.

Merknader: Normal bruksslitasje.

-Det er lokalt fall rundt sluk. 32 mm høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og slukrist.

-Enkelte fliser med hulrom (bom). Ingen tegn til løse fliser.

-Avskaling/riss i enkelte sokkelfliser

TG 2:

Noe misfargede fuger (ganske normalt etter mange års bruk)

Hulrom under fliser

Avskaling/riss i enkelte sokkelfliser

TG 2 1.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke 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.

Merknader: -Membran er ikke konstatert 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.
-Eldre sluk uten klemring/mansjett. Synlig rust i sluket. Manglende slukmansjett/tettesjikt kan føre til at vann vil nå tilstøtende konstruksjon.
-Hullboring er ikke foretatt grunnet mur/betongkonstruksjon.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Forventet tid for utskiftning er oppnådd.

2. Kjøkken

TG 1 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 profilerte fronter. Benkeplate i laminert spon med keramisk platetopp og nedfelt vask. Ventilator med direkte avkast. Integreerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap.

Merknader: -Godt vedlikeholdt kjøkken med normal bruksslitasje ihht alder.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Laminat/parkett og skiferfliser på gulv, malte overflater.

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

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av sprekk mellom gulvbord på soverom.

Enkelte skiferfliser med hulromslyd (bom)

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.
2-fløyet tett ytterdør

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.

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.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting, se under.

Terrasse på bakkeplan mot ØST i trekonstruksjon.

Merknader: -Terrassebordene har behov for vedlikehold. Enkelte glipper og sprekker mellom bordene. Det er påvist noe svikt/buling i understøttelse. Utbedring må påregnes

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av svikt i understøttelse.

Generell tilstand på terrassebordene.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

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

-Stoppekrane i himling på vaskerom. Testet OK! Bør merkes.

-Stakeluke er påvist bak inspeksjonsluke på boden

-Vannrør med fordelingsstokk bak luke/skapedør på vaskerom. Ingen form for lekkasjesikring

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/sjekk av vann og avløp bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

TG 2:

Vurderes da forventet levetid for enkelte deler av VVS installasjonen er oppnådd.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1997

Det er påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder. Se under.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder fra OsO Hotwater RS 200 plassert på vaskerom, 194 liter

Merknader: -Det er påvist tegn til eldre lekkasje ved tilkoblinger på toppen av bereder.

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 er oppnådd

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger på stue/kjøkken, og bod samt spalteventiler i enkelte vinduer.

Merknader: -Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Man må aktivt bruke ventiler og åpningsbare vinduer for ventilering/utskiftning av luft.

*Det anbefales montering av klaffeventiler i yttervegger evt, miniventilasjon for utbedring av inneklime/ventilasjon.

*Det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

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 20.06.2023

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår/2011

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i boden.

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

-Mindre avvik etter utvidet el-tilsyn er lukket.

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

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll

-Samsvarserklæringer er ikke fremvist

-Enkelte downlights av halogen er nærmere brennbart materiale enn 50 cm. Dette gjelder innerdører av tre når de står i en viss posisjon.

-Sikringsskap er heldekket og det kan derfor ikke påvises at gjennomføringer er tettet forskriftsmessig.

*Det registreres at enkelte downlights med halogenpære har mindre avstand til brennbart materiale enn anbefalt. Dette gjelder enkelte tredører nå de står i en viss posisjon.

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

Tilleggsopplysninger:

-Fremlagte originale tegninger stemmer ikke med dagens plan. Det er bruken på befaringstidspunktet som definerer S-rom og P-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Endring fra S-rom til P-rom er søknadspliktige tiltak.

-Det er påvist slukkeutstyr, samt brannvarslere. Det er eiers ansvar å påse at disse har jevnlig tilsyn for sikker funksjon.

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Riss i fuger og flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Belyse risiko vedrørende lekkasjesikkerhet ved en evt. lekkasje

-Bom under flis er avvik ihht NS 3600:2018

1.1.3 Bad 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 (stort) Overflate vegger og himling

Sprekk i flis og sprekk i fuger (avvik NS 3600:2018)

Bom i flis

1.2.2 Bad (stort) Overflate gulv

Belyse risiko ved avvik på fall.

1.2.3 Bad (stort) Membran, tettesjiktet og sluk

Forventet tid for utskiftning er oppnådd.

1.3.2 Vaskerom Overflate gulv

-Noe misfargede fuger (ganske normalt etter mange års bruk)

-Hulrom under fliser

-Avskaling/riss i enkelte sokkelfliser

1.3.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Forventet tid for utskiftning er oppnådd.

3.1 Andre rom

Vurderes på bakgrunn av sprekk mellom gulvbord på soverom.

Enkelte skiferfliser med hulromslyd (bom)

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vurderes på bakgrunn av svikt i understøttelse

Generell tilstand på terrassbordene.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vurderes da forventet levetid for enkelte deler av VVS installasjonen er oppnådd.

6.2 Varmtvannsbereder

Settes da forventet levetid er oppnådd

Takstmannens vurdering ved TG3: