

Leilighet H101
Fredbos vei 55
1383 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 25/04/2025

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:5, Bnr: 70
Hjemmelshaver:	Anne Cathrine H. Johnsen
Seksjonsnummer:	89
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1972/1973
Tomt:	Felles 19244 m²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	24.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei

OM TOMTEN:

Fredbos vei 55 ligger i veletablerte omgivelser på Borgen rett ved Asker sentrum. Umiddelbar nærhet til både skoler og en rekke barnehager. Området er hyggelig og pent opparbeidet med felles uteplasser med sittegrupper og lekearealer for barn.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighet beliggende i 1.etg med adkomst fra bakkeplan. Det er heis i bygget.
Leilighetsbygg med 10 etasjer samt underetasjer. Oppført med hovedkonstruksjoner i betong/mur/ tre. Utvendige fasadeplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt grei stand på befaringsdagen. Enkelte elementer har passert sin forventede levetid. Våtrommet bør vurderes oppgradert. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Tilstandsgrader er dels satt pga alder på bygningsmassen/bygningsdeler, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

ANNET:**OPPVARMING:**

Panelovner

Varmekabel bad+ entrè

Luft-luft varmepumpe

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropClud.no. Megleropplysninger/tegninger er mottatt.

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

VEGGER: Hovedsaklig malt trepanel, andre overflater med en blanding av tapet, malte slette flater, strukturmaling/puss, naturstein på vegg i stue

HIMLING: Trepanel og malt betong

GULV: Tregulv, fliser på bad + entrè

(*Det kan forekomme mindre avvik ihht beskrivelser av overflater)

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leiligheten har blitt pusset opp gjennom årenes løp fra byggeår. Dagen eier har kun malt overflater.

FELLESKOSTNADER:

Se megleropplysninger

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etg	93			10	93	
Bod i kjelleretg.		7				
SUM BYGNING	93	7		10	93	
SUM BRA	100					

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, bad, 2 soverom, treningsrom, stue, spisestue og kjøkken

BRA-e:

Bod i kjelleretg.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollert i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (BRA-i)

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. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles bygningsdeler er ikke vurdert, ei heller sameiets fellesdeler. Lyd-/brannskillende konstruksjoner antatt utført ihht eldre forskrifter. Disse har ofte avvik ihht dagen krav. Hjemmelshaver opplyser om at dør ut til felles gang/trapperom er utett og at lyd trenger inn i leiligheten. Det bør vurderes bytte av inngangsdør.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. 6 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. Grei adkomst til vurderte bygningsdeler.

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

Viktig å merke seg at eldre konstruksjoner ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og loddavvik kan ofte forekomme på eldre konstruksjoner.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

25/04/2025

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 bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, samt deler med stående trepanel og trepanel i himling. Innredning med vask og ett-greps armatur, veggskap og speil. Gulvmontert WC. Lukket dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Sentralavtrekk i vegg. (litt usikkert om det kun er naturlig oppdrift, men det var greit avtrekk ved test med papir.

Merknader: -Det er påvist hull i flis under vask. (Laget hull for rørgjennomføring)

-Skruehull i våtsone bak kabinett

TG 2:

Vurderes som et helhetsinntrykk på overflater. Hull i fliser bør tettes med egnet tettemasse. Hull i vegg ved rørgjennomføring under vask bør tettes. (ingen fare for dirket vannsprukt, men det forekommer damptrykk på et våtrom hvor fuktig luft kan sige inn i konstruksjonen.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

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.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagte gulv med varmekabler

Merknader: -Bruksvann fra dusjing ledes i avløp i gulv.

-Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 20-25 mm (Ukjent alder på våtrommet, så det er tatt en skjønnsmessig vurdering av at fall på gulv er ansett som tilfredsstillende med dagens bruk) Det er avvik på fall/membranoppkant ihht dagens krav.

-Riss/sprekk i flis

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.

TG 2:

Alder og slitasje

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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 kan ligge 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: -Hullboring mot våtsone er ikke mulig grunnet murvegger fra tilstøtende rom. Det ble fuktmålt i vegg bak dusjkabinett da det er tilgang via luke over WC. Ingen unormale verdier avdekket.

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

-Det er eldre sluk i gulv hvor man ikke kan konstatere membran.

Sluk i gulv er av eldre dato og har rustangrep.

-Man bør vurdere en full oppgradering av våtrommet. Det MÅ benyttes lukket dusjkabinett for sikker bruk.

*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 levetid/tid for utskiftning for membran er 20 år

TG 3:

Alder og slitasje. Membran er ikke ansett som tilfredsstillende

*Det ikke er behov for strakstiltak grunnet bruk av lukket kabinett. Våtrommet vil ikke tåle en direkte fuktpåkjenning mot vegger.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

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 laminat. Ventilator i veggskap med kullfilter. Frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin i tilknytning til innredningen.

Merknader: Greit fungerende kjøkken.

TG 2:

Alder og slitasje, svellinger i enkelte fronter.

Kullfilter i ventilator (Avvik ihht NS 3600:2018)

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen fremstår i normalt grei stand med generell slitasje på overflater ihht alder.

Merknader: Det er eldre fuktmerker i lister/veggpanel etter en mindre lekkasje fra varmepumpe.

-Enkelte hakk/riper i gulv.

-Enkelte små riss i vegger

TG 2:

Settes som en helhetsvurdering på overflater

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med karmer i tre og isolerglass med varierende årstall. De fleste fra byggeår. (Ikke mulig å tyde årstall på enkelte vinduer.) Vindu og terrassedør datert 2007. Vindu i plastmateriale på soverom av nyere dato

1 balkongdør med glass i stue

Eldre inngangsdør. (trolig fra byggeår)

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.

-Vindu på soverom lot seg ikke åpne på befaringsdagen. (trolig malt fast, da det nylig var malt på utsiden.

Hjemmelshaver opplyser om at det ikke har vært problem å åpne dette tidligere)

-Enkelte vinduer trenger justering for god funksjon.

-Det er påvist trekk rundt listverk rundt enkelte vinduer.

-Øvre utforing til vinduer på soverom bør utbedres da den er helt løs.

-Sprekk i glass på 1 vindu i spisestuen.

Ellers normal slitasje ihht alder.

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 på bakgrunn av alder og slitasje på de eldste vinduene.

Sprekk i glassrute

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Terrasse på bakkeplan mot VEST i plassbygd betong med toppdekke av terrassebord i tre.

Merknader:

Overflater med normal bruks og værslitasje.

Det er påvist sprekk i glassrute til rekkverket.

TG 2:

Settes grunnet sprekk i rute på rekkverk til terrassen.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber. Avløpsrør og sluk i plast.

(felles avløpsrør i støpejern)

*Hjemmelshaver opplyser om at det er foretatt rørfornyning i felles avløpsrør i nyere tid.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsledninger.
 -Stoppekran på kjøkken testet OK, men denne stopper ikke vann til badet. Stoppekran til bad er dermed ikke verifisert.
 Sameiet bør kontaktes for opplysning vedrørende dette.
 Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS, en utvidet sjekk av VVS anlegget kan vurderes.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år
 Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år
 (Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)

TG 2:

Settes da forventet levetid er oppnådd for deler av VA- installasjonen. Sluk på badet bør vurderes byttet da det er påvist rustangrep.
 (rør og sluk i støpejern)

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1996
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Bereder fra Oso Hotwater RB 116 liter, plassert i benkeskap på kjøkken.

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.

Ingen symptomer på varmgang i kontakt.

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

TG 2:

Settes da forventet levetid er oppnådd.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Avtrekkssystem i vegg på kjøkken og bad. Ukjent om det er oppdrift (naturlig) eller felles mekanisk vifte som styrer dette.
 Spalteventiler i enkelte vinduer.

Merknader:

-Boligen fremsto greit ventilerert på befaringdagen. Ventilasjon er tilfredsstillende etter datidens byggeskikk. (Dette kan ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklimate/ventilasjon)

-Det er viktig at ventiler holdes åpne og vinduer brukes aktivt gjennom hele året for utskiftning av luft.

*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 av varmegjenvinning.

*Tilstandsgrad baserer seg på at det er mekanisk avtrekk fra våtrom. Dette er ikke verifisert av undertegnede.

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.

Sikringskap plassert i trappegang.

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

-Samsvarserklæringer er ikke fremvist. (Eier har ikke fått utført elektroarbeider)

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det er anbefalt med en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden dette ble utført.

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 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:

-Originale tegninger er fremlagt. Det er mindre avvik ihht dagens plan. Det var opprinnelig et soverom der spisestuen er i dag. Det finnes ingen romdefinisjoner på originale tegninger, slik at evt. bruksendringer ikke er mulig å avdekke.

-Luft-luft varmepumper bør ha jevnlig service for god funksjon. Eier har opplevd lekkasje/kondensering innvendig på ved bruk på sommeren. Service/kontroll er anbefalt.

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

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

Vurderes som et helhetsinntrykk på overflater. Hull i fliser bør tettes med egnet tettemasse. Hull i vegg ved rørgjennomføring under vask bør tettes. (ingen fare for direkte vannsprut, men det forekommer damptrykk på et våtrom hvor fuktig luft kan sige inn i konstruksjonen.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Alder og slitasje

2.1 Kjøkken Kjøkken

Alder og slitasje, svellinger i enkelte fronter.

Kullfilter i ventilator (Avvik ihht NS 3600:2018)

3.1 Andre rom

Settes som en helhetsvurdering på overflater

4.1 Vinduer og ytterdører

Settes på bakgrunn av alder og slitasje på de eldste vinduene.

Sprekk i glassrute

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Settes grunnet sprekk i rute på rekkverk til terrassen.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Settes da forventet levetid er oppnådd for deler av VA- installasjonen. Sluk på badet bør vurderes byttet da det er påvist rustangrep.

(rør og sluk i støpejern)

6.2 Varmtvannsbereder

Settes da forventet levetid er oppnådd.

PS! En bereder kan dog vare lenger enn dette.

Takstmannens vurdering ved TG3:**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

Alder og slitasje.

*Det ikke er behov for strakstiltak grunnet bruk av lukket kabinett. Våtrommet vil ikke tåle en direkte fuktpåkjenning mot vegger.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000