



**Leilighet (andel)**  
**Fjordveien 57**  
**1363 Høvik**



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	<b>TG 0</b>	Ingen avvik
5	<b>TG 1</b>	Ingen vesentlige avvik
4	<b>TG 2</b>	Vesentlige avvik
0	<b>TG 3</b>	Store eller alvorlige avvik
0	<b>TG iu</b>	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Geir A.B. Randen**

Dato: 11/12/2024

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:11, Bnr: 716
Hjemmelshaver:	Birgitte Appelong og Caroline A. Grevstad
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	42
Byggeår:	1964
Tomt:	Felles 7891 m <sup>2</sup>
Kommune:	Bærum

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Befaringsdato:	04.12.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Kommunal

## OM TOMTEN:

Opparbeidet felles grøntarealer med plen og prydbusker. Nærhet til sjøen med badeplasser og kyststien. Kort vei til Høvik med butikker og tog-/buss forbindelser.

## OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygg i rekke. Oppført med grunnmur i betong. Etasjeskille i betong og porebetong. Yttervegger forblendet med teglstein og reisverk med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Nyoppusset leilighet i rekke med normal/liten bruksslitasje.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

---

**ANNET:****OPPVARMING:**

Radiatorer (vannfylte med varmekilde fra felles anlegg)

Varmekabel på bad

---

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Fremviste kvitteringer for mindre håndverkstjenster.

---

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

VEGGER: Malte slette flater, enkelte overflater er utført med en gjennomfarget sparkelmasse (KC 14), delvis flislagt på bad.

HIMLING: Malte slette flater

GULV: 1-stavs gulv i eik, fliser på bad og i entrè

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshavere opplyser om følgende endringer/ oppgraderinger:

-Vinduer og ytterdør 2001

-Nye innvendige dører 2024

-Overflater på bad er pusset opp i 2024 (egeninnsats)

-Kjøkken 2024

-Nye stoppekraner og røropplegg til kjøkken og bad.

---

**FELLESKOSTNADER:**

Ikke opplyst

---

**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 <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.etg	47			23	47	
Bod i kjelleretg.		7				
SUM BYGNING	47	7		23*	47	
SUM BRA	54					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Entrè, soverom, bad, stue/kjøkken

**BRA-e:**

Bod i kjelleretg.

**MERKNADER OM AREAL:**

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

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

\*TBA: Terrasser på henholdsvis 11 m<sup>2</sup> +12 m<sup>2</sup> = 23 m<sup>2</sup>

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

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. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.

-Boligen har for det meste normal/liten bruksslitasje på overflater. (pusset opp 2023/2024)

-Det er registrert retningsavvik på gulv, målt på tilfeldig valgte plasser. Opptil 15 mm i stuen og 35 mm på soverommet.

\*Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var klarvær og ca. -5 grader Celsius.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv.

**ANDRE MERKNADER:**

Fellesfasiliteter som gjesterom, vaskerom, hobbyrom og peisestue.

Fellesdeler og felles bygningsdeler er ikke vurdert.

\*Det ble påvist en del ekskrementer etter gnagere i kjelleretasjen. Det er plassert åtestasjoner fra skadedyrfirma Pelias.

**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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Geir A.B. Randen**

Takstmann og tømrer

11/12/2024



Geir A.B. Randen

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

#### TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventilert som kan åpnes.

Bad fra opprinnelig byggeår (nye overflater i 2023/2024, utført ved egeninnsats)  
Flislagt i dusjsonen, øvrige vegger med pussede sementbaserte våtromsplater + malte flater i himling  
60 cm innredning med vask og ett-greps armatur  
Badekar med dusjløsning  
Vegghengt WC  
Mekanisk avtrekk (konstant)

**Merknader:** -Overflater med normal bruksslitasje.

#### TG 1 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.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler

**Merknader:** -Gulvet er tilnærmet flatt. Bruksvann i dusj ledes direkte i avløp. Teknisk forskrift ved oppføringstidspunktet krevde ikke fall på gulv. Det vil likevel være en risiko ved at vann kan nå tilstøtende rom ved f.eks en lekkasje. Til opplysning så er manglende fall på gulv forbundet med en viss risiko.

- Det er ikke mulig å påvise membranoppkant ved dørterskel uten destruktive inngrep. Oppkant til dørterskel utført med en silikonfuge.
- Det er spalte under dørblad som sikrer god luftsirkulasjon

#### TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- 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. Sluk i plast.



**Merknader:** -Det er ukjent løsning av membran/fuksikring av våtromsgulvet. Det er antydning til smøremembran ned til sluket.

-Det er ikke påvist membran under klemring i sluk.

-Vegger er utført med sementbaserte våtromsplater bak flis og pussede overflater. Det er viktig at disse er påført membran i våtsone for sikker funksjon.

-Det er 2 stk avløp som ligger ovenfor vannlåsen. Disse er litt i veien ved rengjøring.

-Det er ikke mulig med hullboring grunnet murkonstruksjon i vegg og gulv. Ingen tegn til forhøyede verdier av fukt ved måling på overflater. Ingen tegn til fuktgjennomtrengning i gulv ved kontroll fra undersiden.

\*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)

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Settes grunnet usikkerhet rundt alder/utførelse av membran på gulv.



## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

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 stuen.

Kjøkken skrog og innmat er IKEA 2024 fronter er utført i massiv Dinesen eik utført av snekker i samarbeid med innehavere.

Benkeplater i laminert spon og heltre eik.

Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr i innredning.

Koketopp med gassbluss

Ingen ventilator over koketopp (det er et mekanisk avtrekk i himling over kjøkkenet)

**Merknader:** -Gassbeholder til koketopp er plassert under kjøkkenbenk med en gassalarm inne i skapet. (Det er ikke anbefalt at gassbeholdere er plassert i skap med stikkontakt. Ref. Esspartner.no)

TG 2:

Settes grunnet manglende ventilator

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

Det er malte/pussede flater på vegger og himling. Flislagt i entrè, øvrige rom med gulv i 1-stav eik. (klikkgulv)

**Merknader:** Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.

(Det er påvist retningsavvik på gulv på soverommet, årsak ikke vurdert)

#### 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 2001. (alder på vinduer er innhentet fra tidligere rapport)  
Ytterdør med glass fra 2001

**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.

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.

\*Det er liten klaring mellom omramming og vannbord. Ingen tegn til store skader/svekkelser pga dette.

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Terrasseplattinger mot ØST og VEST i trekonstruksjoner på bakkeplan.

**Merknader:** -Terrassebord med naturlig værslitasje og stedvise tørkesprekker. Plattinger har behov for vask/vedlikehold.

-Konstruksjonen er ikke mulig å bedømme, men det ble ikke avdekket symptomer på skade som tilsier umiddelbare tiltak.

TG 2:

Settes grunnet værslitasje og tørkesprekker i terrassebord

#### 6. VVS

##### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår/2024

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

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 ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør i kobber/metall. Avløpsrør og sluk i plast. Stedvis avløpsrør i støpejern.

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

-Vegghengt WC er ikke utført med drensspalte mot gulv. Dette er et avvik ihht byggt teknisk forskrift. Kom krav om dette i TEK 10. Det er forbundet med en viss risiko at vanninstallasjoner er plassert i vegg uten noen form for lekkasjesikring/muligheter for å avdekke evt lekkasjer. Enkelte installasjoner er dog godkjent montert uten spalte til gulv og har andre former for å sikre evt lekkasjevann.

-Stoppekran Testet OK!

-Stakeluker i kjelleretg.

-Avløpsrør i støpejern har passert/nærmer seg sin forventede levetid

-Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS. På generelt grunnlag så anbefales en gjennomgang av VVS med autorisert personell.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

TG 2:

-Vegghengt WC er ikke utført med drensspalte mot gulv. Dette er et avvik ihht byggt teknisk forskrift. Kom krav om dette i TEK 10. Det er forbundet med en viss risiko at vanninstallasjoner er plassert i vegg uten noen form for lekkasjesikring/muligheter for å avdekke evt lekkasjer.

-Forventet levetid for avløpsrør i støpejern har passert/nærmer seg. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon!)

#### Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Varmtvann fra felles anlegg

#### TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i 2024

Det var rengjort i 2024

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med felles mekanisk avtrekk (konstant) med ventil på kjøkken og bad. Spalteventil i ett vindu. Mekanisk avtrekk sørger for kontinuerlig utskiftning av luft. 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. Det er likevel viktig at ventiler holdes åpnes for sikker luftsikulasjon.

**Merknader:** -Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklimate, ventilering og energitiltak.

## 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 1964/ 2010 (ref tidligere takst)

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.

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

Sikringskap med automatsikringer plassert i entrè.

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

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

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer på utført el-arbeid.

-Det er påvist ledninger/koblinger inne i kjøkkenbenk mot yttervegg som bør bli beskyttet av et egnet deksel.

-Det er ingen kursfortegnelse i sikringsskapet.

\*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 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.

## Tilleggsopplysninger:

-Det er fremvist plantegninger datert 1963, som stemmer med dagens plan. Unntaket er en skyvedør inn til stue/kjøkken.

-Det er eiers ansvar å sørge for at slukkeutstyr og brannvarsling fungerer tilfredsstillende. Viktig at slikt utstyr har jevnlig tilsyn.

**Takstmannens vurdering ved TG2:**

## 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Settes grunnet usikkerhet rundt alder/utførelse av membran på gulv.

## 2.1 Kjøkken Kjøkken

Settes grunnet manglende ventilator

## 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Settes grunnet værslitasje og tørkesprekker i terrassebord

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Vegghengt WC er ikke utført med drengspalte mot gulv. Dette er et avvik ihht byggteknisk forskrift. Kom krav om dette

i TEK 10. Det er forbundet med en viss risiko at vanninstallasjoner er plassert i vegg uten noen form for lekkasjesikring/muligheter for å avdekke evt lekkasjer.

-Forventet levetid for avløpsrør i støpejern har passert/nærmer seg. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon!)

**Takstmannens vurdering ved TG3:**