

Leilighet
Baarsrudveien 2
3478 Nærnes



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 12/04/2024

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:243, Bnr: 532
Hjemmelshaver:	Hilde Enerud og Bjørn Knutsen
Seksjonsnummer:	6
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1985/2007
Tomt:	Felles 7100 m ²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	09.04.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Kommunal

OM TOMTEN:

Opparbeidet felles grøntarealer. Asfaltert adkomst. Nærhet til skole, idrettsanlegg, sjøen og marka.

OM BYGGEMETODEN:

Leiligheten ligger i 3 etg. i et bygg med 3 etasjer + 1 plan under bakkenivå. Det er heis fra garsjeanlegg under bakkeplan opp til 2.etg. Leiligheten har felles inngang med 1 nabo via spindeltrapp opp til 3.etg. Bygningen er oppført i betong/mur/ tre. Yttervegger forblendet med teglstein og liggende trekledning. Trapp og repos i oppgang i betong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Den fremstår godt vedlikeholdt og i normalt god stand på befaringsdagen. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Tilstandsgrad er dels satt pga alder på bygningsmassen, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Felles bygningsdeler er ikke vurdert, ei heller sameiets fellesdeler.

ANNET:**OPPVARMING:**

Gasspeis (sameiet har ansvar for vedlikehold og service av gasspeiser)
Varmekabler på bad og WC

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud og Asker kommune. Egenerklæring er fremlagt. Ferdigattest leiligheter.
Samsvarserklæringer på det elektriske anlegget.

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

VEGGER: Malte plater, fliser på bad og delvis flis på WC

HIMLING: Malte slette plater, synlige dragere i himling. Enkelte himlinger med downlights

GULV: Fliser i entrè,bad og WC. Øvrige rom med parkett

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

FELLESKOSTNADER:

Økonomiske opplysninger om leiligheten fra forretningsfører:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.895,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 1.900,-

Lån 496,-

Altibox 499,-

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
3.etg	85			11	85	
Sportsbod u.etg		5				
SUM BYGNING	85	5		11	85	
SUM BRA	90					

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/vaskerom, toalettrom, 2 soverom stue og kjøkken

BRA-e:

Sportsbod i felles anlegg i u.etg.

MERKNADER OM AREAL:

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

- Det er 2 separate parkeringsplasser i felles garasjeanlegg.
- Det er tilknyttet en sportsbod i felles anlegg i u.etg på ca.5m²
- Det er felles sykkelbod i tilknytning til garasjeanlegg

Det er en innvendig bod på ca.6 m² gulvareal.(Ikke målbart areal ihht måleregler,) men fungerer godt til lagring

Totalt gulvareal er målt til 101 m².

(BRA 85 m² + ALH (areal lav høyde) 16m² = GUA (gulvareal) 101 m²)

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Boligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder. Enkelte overflater er malt/pusset opp i nyere tid. 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. 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.

-Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser på det meste i stue 10 mm.

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

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble inspisert i dagslys. Det var gråvær og ca. +5 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. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hilde Enerud 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

12/04/2024



Geir A.B. Randen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Bad fra byggeår.
 Flislagte vegger og malte plater i himling
 140 cm høyglans innredning med 2 vasker, ett greps armatur
 Høyskap på vegg
 Speil med lys over vask
 Opplegg vaskemaskin
 Frittstående badekar med svingbar glassvegg. (Dusj i badekar)
 Vegghengt WC

Merknader: Godt vedlikeholdt bad med normal slitasje ihht alder.

- Det er hull (tettet med silikon) etter tidligere dusjvegg på bad
- Det er påvist noe fuktsvelling i listverk rindt dør.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.
 Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Velges da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. (Kan likevel ha flere år med god funksjon)

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel er 31 mm. Svakt fall mot sluk på hovedgulv. Lokalt godt fall rundt sluk. Fall er tilfredsstillende etter datidens krav til fall.

-Det er påvist bom (hulrom) under flis på gulv.

*I følge tidligere eiers egenerklæringsskjema så er det lagt nye gulvfliser i 2016, oppå eldre fliser. Membran er ikke fornyet.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Vurderes da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Bom under flis (avvik ihht NS 3600:2018)

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.

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, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Merknader: -Løs jording til slukrist

-Det ble boret hull i vegg i tilstøtende rom mot våtsonen. Det ble ikke funnet tegn til fukt.

-Løs jording i sluk

*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). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, vil/ kan det allikevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet tid for utskifting av membran er 20 år.

TG 2:

Manglende dokumentasjon på membran

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.

Kjøkkenet med slette fronter i hvit høyglans

Benkeplate i tre

Keramisk platetopp

Integrert oppvaskmaskin, komfyr og kombi kjøl-/fryseskap

Merknader: Godt vedlikeholdt kjøkkenet med normal slitasje

-Skade i overflate på 1 skuffefront.

TG 2:

Vurderes med tanke på "skade" i overflate på skuffefront



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår godt vedlikeholdt og har normal bruksslitasje. Malte flater på vegg og himling. Parkett på gulv.

Merknader: -Det er påvist farge-/strukturforskjell i gulv i stue samt mindre hakk i parkett ved WC. (Farge-/strukturforskjell kommer av at vegg til soverom er flyttet.) Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2:

Settes på bakgrunn av hakk i parkett. samt farge-/strukturforskjell på gulv i stue.



4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med karmen i tre og isolerglass fra byggeår. Vinduer mot NORD har lydreduserende glass. (35db)

2 balkongdører med glass i stue og på soverom.

1 stk tett ytterdør

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.

-Noe justering av dører og vinduer bør foretas for god funksjon.

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.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkonger mot NORD og SØR i metallkonstruksjon, toppdekke med terrassebord av tre. Rekkverk i aluminium med topprekke i tre.

Merknader: Værslitte terrassebord og topprekker med behov for vedlikehold.

Rekkverk målt til 108 cm er ihht forskrifter.

TG 2:

Settes på bakgrunn av slitasje og tørkesprekker.

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 ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør i plast. Avløpsrør og sluk i plast.

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

-Stoppekran i fordelerskap på bod. Testet OK

*Hjemmelshaver opplyser at hun ikke har problemer med vann-/avløps installasjoner. Avløpsrør til kjøkken og bad er nylig skiftet ut av ansvarlig foretak.

-Det mangler lekkasjespalte under innebygget sisterner.

Det er anbefalt å montere lekkasjevarsler med automatisk stoppventil i rom uten sluk med vanninstallasjoner. I dette tilfelle WC og kjøkken.

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS

Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

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

Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG 2:

Settes på bakgrunn av manglende lekkasjespalte under innebygget sisterner

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er lekkasjesikret.

VV-bereder plassert på bod. Det er montert rør fra sikkerhetsventil gjennom vegg inn på bad. Det er montert lekkasjesikring i form av sensor med automatisk stoppventil rundt bereder.

Merknader: -Ingen synlige tegn til lekkasjer.

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/nærmer seg



TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Sentralavtrekk via ventilator plassert på kjøkken. Avtrekk på bad, toalettrom og kjøkken. Ventilert i vegg og spalteventil i enkelte vinduer.

Merknader: Boligen fremstår godt ventilert på befaringdagen. Ventilasjon er tilfredstillende etter datidens byggeskikk.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 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.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Det elektriske anlegget ligger hovedsaklig skjult i vegger og tak.

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

-Varmekabler er ikke funksjonstestet. (Baderomsgulv var temperert på befaringdagen)

-Downlights er ikke demontert for kontroll

-Løs jording i sluk. Dette kan i enkelte tilfelle medføre fare. Bør kontrolleres av autorisert foretak for å evt. avkrefte faremoment.

På generelt grunnlag anbefales å kontakte en autorisert installatør for å få utført en el-kontroll av anlegget, da undertegnede ikke har den nødvendige kompetansen for å utføre kontroll på elektriske anlegg.

TG 2:

Settes på bakgrunn av løs jording i sluk. (Bør kontrolleres)

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Tilleggsopplysninger:

-Det er ikke fremlagt tegninger. Bygget var opprinnelig et næringsbygg som er seksjonert i etterkant.

-Ferdigattest for leilighetsdelen av bygget er datert 07.05.2008

-Hjemmelshaver opplyser at det var taklekkasje i 2019. Dette ble utbedret i regi av sameiet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

.Velges da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. (Kan likevel ha flere år med god funksjon)

1.1.2 Bad Overflate gulv

Vurderes med tanke på alder og slitasje

Bom under flis (avvik ihht NS 3600:2018)

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

.Manglende dokumentasjon på membran

Alder og slitasje

2.1 Kjøkken Kjøkken

Vurderes med tanke på "skade" i overflate på skuffefront

3.1 Andre rom

Settes på bakgrunn av hakk i parkett. samt farge-/strukturforskjell på gulv i stue.

4.1 Vinduer og ytterdører

Settes på bakgrunn av alder og slitasje.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Settes på bakgrunn av slitasje og tørkesprekker.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Settes på bakgrunn av manglende lekkasjespalte under innebygget sistene

6.2 Varmtvannsbereder

Settes da forventet levetid er oppnådd/nærmer seg

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Settes på bakgrunn av løs jording i sluk. (Bør kontrolleres)

Takstmannens vurdering ved TG3: