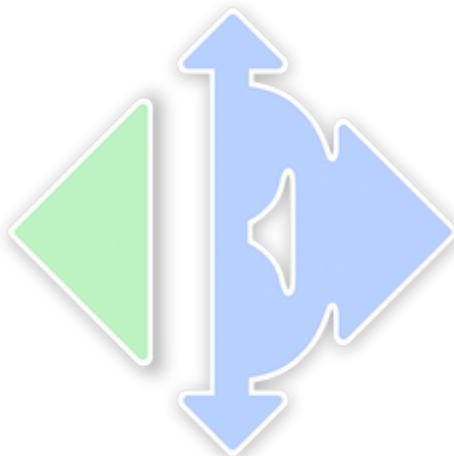


Leilighet U0402
Leangveien 42 C
1387 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 17/03/2024

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 gjennstående 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:48, Bnr: 23
Hjemmelshaver:	Geir Hilmersen
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1986
Tomt:	Felles 6776 m ²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	15.03.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Kommunal

OM TOMTEN:

Boligen er plassert i skrånende terreng, med god utsikt mot SØR. Asfaltert og steinbelagt adkomst til leiligheten. Leiligheten ligger i et veletablert boligstrøk på Øvre Båstad i Asker i landlige omgivelser i rolig blindvei. Særdeles fin beliggenhet med gangavstand til kyststien, Hvalstrand Bad, Leangbukta Båthavn og Asker sentrum.

OM BYGGEMETODEN:

Terrassehus over flere etasjer oppført i betong med teglsteinsforblending. Partier på balkong med stående trepanel. Valmtak i tre tekket med betongtakstein. Garasjeanlegg under boligene.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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.

Det er ikke funnet vesentlige avvik bortsett fra alderssymptom. Tilstandsgrad er dels satt pga alder på bygningsmassen, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Felles bygningsdeler er ikke vurdert, ei heller sameiets fellesdeler

ANNET:

Oppvarming:

Panelovner, varmekabler

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremvist dokumenter ang el-kontroll samt eldre takstrappport. Eiendomsinformasjon er innhentet fra Asker kommune nettsider, samt PropCloud.no

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

Vegger med malt strie, malte slette plater og fliser på bad.

Himlinger i malt betong.

Gulv med parkett, laminat, samt fliser på bad. Vinyl på kontor/disp. rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

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 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
U.etg	76			24	76	
Bod		4				
SUM BYGNING	76	4				
SUM BRA	80					

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:

Ente, bad, kontor/disp.rom, stue, kjøkken og soverom.

BRA-e:

Bod i felles rekke

MERKNADER OM AREAL:

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

Det er tilhørende 1 parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Det er tilknyttet en egen utvendig bod i felles anlegg i u.etg. på ca. 4 m²

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. 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. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

- Enkelte vegger har synlig kanter etter dårlig pusset sparkel fra tidligere eiers oppussing
- Det er målt loddavvik og retningsavvik på gulv

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var regnvær og 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. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

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

17/03/2024

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 ventiler som kan åpnes.

Bad pusset opp i 2008 (ref. tidligere takst)
 Flislagte vegger, malt betong i himling
 100 cm innredning med vask og ett-greps armatur
 Speil over vask med lamper og sideskap
 Mekanisk avtrekk i vegg
 Opplegg for vaskemaskin
 Frittstående badekar
 Frittstående WC

Merknader: -Overflater med normal slitasje ihht alder.
 -Dusjing må utføres i badekaret.

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:
 Settes på bakgrunn av slitasje og alder.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- 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.

Flislagte gulv med varmekabler.
 Sluk delvis tilgjengelig under badekar

Merknader: -Det er ikke mulig å påvise 100% tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen uten destruktive inngrep.
 -Det er oppkant ved dørterskel med antydning til at det er en form for membran bak feilist.
 -Fall på gulv er målt til 50 mm fra topp flis ved terskel til topp sluk.
 -Det er bom (hulrom) under et par fliser på gulv.
 -Avskaling av gulvflis
 -Det ble ikke påvist luftespalte ved dør. Dette vil forhindre god luft sirkulasjon og utskifting av fuktig luft ved f.eks. dusjing.

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:
 Settes på bakgrunn av alder og slitasje
 Bom under flis er avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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: -Sluk er delvis plassert under badekar og vanskeliggjør inspeksjon/rengjøring

-Det ble påvist membran i sluk. Synlig mansjett under klemring samt smøremembran i overkant av sluket.

-Det ble foretatt fuktsøk på overflater og boring av hull mot våtsone. Ingen negative funn.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen 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 utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på membran.

Alder og slitasje. Forventet levetid nærmer seg, men badet kan ha mange år igjen med god funksjon.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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 fra 2013 (ref tidligere takst)

Slette fronter

Benkeplate i tre med flislagt vegg over deler av benk.

Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap

Integrert komfyr

Keramisk platetopp

Vegghengt ventilator (kullfilter)

Merknader: Kjøkkenet fremstår godt vedlikeholdt og har normal slitasje ihht alder.

-Laminat på gulv har noe svelling i skjøter. Kan ha sammenheng med litt for fuktig gulvvask.

TG 2:

Settes på bakgrunn av kullfilter i ventilator, da dette er avvik ihht NS 3600:2018

Fuktsvelling i gulv

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen har vegger med malte slette flater, malt strie, parkett og laminat på gulv og malt betong i himling. Kontor/disp.rom er ikke godkjent for varig opphold grunnet mangel på dagslys.

Det har muligens vært 2 rom tidligere, da man kan se tydelig skille i gulv. Det er ikke fremlagt tegninger som viser hvordan opprinnelig planløsning har vært. Det kan derfor ikke tas stilling til om det er utført søkepliktige tiltak mtp bruksendring.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder.

-Påvist loddavvik på vegg i stue på 15 mm

-Retningsavvik målt med laser på tilfeldig valgte plasser, med største avvik i stue på 20 mm.

TG 2:

Settes på bakgrunn av retningsavvik.(Totalt avvik mellom 15-30 mm er avvik som tilsier TG 2 ihht NS 3600:2018)

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 ramme i treverk og isolerglass fra byggeår.

Tett ytterdør.

Balkongdør med glass.

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.

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

TG 2:

Vurderes ihht til alder og slitasje på vinduer.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse mot SØR. Terrasse i betong, tettesjikt av egnet materiale, dekket med fliser

Merknader: -Det ble påvist en del sprekk og bom (hulrom) i fliser

-Rekkverkshøyde tilfredstiller ikke dagens krav til høyde på 100 cm. (målt til 76 cm)

-Det er ikke mulig å avdekke oppbygging eller kontrollere tettesjikt på terrasse uten destruktive inngrep.

TG 2:

Settes da rekkverk ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde TEK 17.

Sprekk og riss i fliser.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

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, metall. Avløp i plast.

Merknader: -Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløp.
-Stoppekran i benkeskap. Testet OK

På generelt grunnlag så anbefales det å ettermontere lekkasjevarsler med automatisk stoppventil på rom med vanninstallasjoner som ikke har sluk. F.eks. kjøkken.

Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

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

TG 2:

Settes da mer en halvparten av forventet levetid er oppnådd på vanninstallasjoner. (det kan likevel være mange år igjen med god funksjon!)

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2013

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Benkebereder fra 2013 plassert i hjørneskap på kjøkken.

Merknader: -Bereder er lekkasjesikret i form av rør fra sikkerhetsventil som er tilkoblet avløp.

*Det anbefales å ettermontere lekkasjevarsler med automatisk stoppventil i rom uten sluk som har vanninstallasjoner.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk i vegg på kjøkken og bad. (ukjent plassering av aggregat, det er mulig det er en felles luftkanal som føres over tak.)

Spalteventiler i vinduer

Merknader: -Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.

Løsningen fungerer, men 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.

Ventilasjon tilfredsstillende datidens krav til ventilering. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

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 egenerklærings skjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 22.06.2022

Det var tilsyn på anlegget for mindre 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 egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappegang

Det elektriske anlegget ligger delvis skjult og delvis synlig i vegger og tak.

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

-Varmekabler er ikke funksjonstestet.

-Hjemmelshaver har ikke fått utført elektriske arbeider.

-Mindre avvik i forbindelse med el-kontroll er lukket. (Dokumentasjon er fremlagt)

TG 2:

Settes på bakgrunn av manglende samsvarserklæringer

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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 fremvist tegninger, så det er ikke mulig å kontrollere endringer etter byggeår.

-Bygget har ferdigattest datert 01.03.1990

-Brannvarslere og slukkeutstyr er montert/observert. Takstkonsulenten tar ikke ansvar for om utstyret er i funksjonell tilstand, dette er en enkel visuell observasjon.

SAMEIET ØVRE BÅSTAD TERRASSE:

Organisasjonsnummer

971262451

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

Regulering og planer er ikke vurdert.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Settes på bakgrunn av slitasje og alder.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Settes på bakgrunn av alder og slitasje

Bom under flis er avvik ihht NS 3600:2018

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på membran.

Alder og slitasje. Forventet levetid nærmer seg, men badet kan ha mange år igjen med god funksjon.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Settes på bakgrunn av kullfilter i ventilator, da dette er avvik ihht NS 3600:2018

Fuktsvelling i gulv

3.1 Andre rom

Settes på bakgrunn av retningsavvik. (Totalt avvik mellom 15-30 mm er avvik som tilsier TG 2 ihht NS 3600:2018)

4.1 Vinduer og ytterdører

Vurderes ihht til alder og slitasje på vinduer.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Settes da rekkverk ikke tilfredsstillende dagens krav til høyde TEK 17.

Sprekk og riss i fliser.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Settes da mer en halvparten av forventet levetid er oppnådd på vanninstallasjoner. (det kan likevel være mange år igjen med god funksjon!)

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Settes på bakgrunn av manglende samsvarserklæringer

Takstmannens vurdering ved TG3: