

Leilighet H0105
Skytterdalen 7
1337 Sandvika



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 12/05/2025

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:83, Bnr: 59
Hjemmelshaver:	Hege von Krogh Weltz
Seksjonsnummer:	5
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1997
Tomt:	Felles 15673 m ²
Kommune:	Bærum

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	29.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	-

OM TOMTEN:

Tomten til sameiet er opparbeidet med asfalterte gangveier og grøntareal med gressplen, blomsterbed, busker m.m. Ellers i området er det lavblokker, samt småhus bebyggelse.

Beliggende sentralt i blindvei med kort avstand til Sandvika. Kort avstand til togstasjon, buss. Gangavstand til Sandvika som har det meste av servicetilbud, samt Kalvøya og Kadettangen med badeplasser og turområder.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighet beliggende i 1.etg. Det er heis i bygget.

Leilighetsbygg med 8 etasjer samt 2 underetasjer. Oppført med hovedkonstruksjoner i betong/mur/ tre. Utvendige fasader med teglstein og liggende trepanel .

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt grei stand på befaringsdagen. Enkelte elementer har passert sin forventede levetid. 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:**

Fjernvarmeanlegg med radiatorer på vegg. Vannbåren varme i badegulv.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud.no. Megleropplysninger/tegninger er ikke mottatt.

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

Malte slette flater (plater og betong) , MDF-panelplater , baderomspanel på bad

HIMLING:

Malte betongdekke

GULV:

Laminat (flisimitasjon), parkett i mellomgang, stue og soverom, fliser på baderom

(*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. Dagens eier har stedvis malt overflater, samt lagt nye gulv bortsett fra badet. Gulvene er ca 1 år gamle.

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	71	3		30	71	
Bod i kjelleretg.		2				
SUM BYGNING	71	5		30	71	
SUM BRA	76					

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, stue og kjøkken

BRA-e:

Bod i kjelleretg. og bod på terrassen.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. 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. 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.

Hjemmelshaver opplyser om:

1 bod i felles anlegg i kjelleretg., samt 1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige 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.

Boligen fremstår med normal slitasje ihht alder. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

(Husk at slitasje er en subjektiv mening, man bør selv gjøre grundige undersøkelser/vurderinger ved visning)

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var lettskyet og ca. 12 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. Stedvis lagring av personlige eiendeler i forbindelse med flytting. Det kan forekomme avvik på overflater som ikke var tilgjengelig for inspeksjon.

ANDRE MERKNADER:

Felles bygningsdeler er ikke vurdert, ei heller sameiets fellesdeler. Lyd-/brannskillende konstruksjoner antatt utført ihht eldre forskrifter. Disse har ofte avvik ihht dagens krav.

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

12/05/2025

Geir A.B. Randen

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med nye overflater på vegg og gulv fra 2014 (ref. tidligere salgsoppgave) Baderomspanel over sokkelflis. Innredning med vask og opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Vegghengt WC. Avtrekk via sentralanlegg.

Merknader: -Det er antydning til svelling i baderomsplate i dusjsone. Man bør holde området under oppsyn. Det kan være potensial for et større skadeomfang ved hyppigere bruk av dusjen, enn ved dagens bruk. (Brukes kun av 1 person pdd.)

-Det er påvist et par skruehull i veggplate ved dør etter eldre innredning/inventar. Bør tettes med egnet fugemasse.

Normal tid for utskiftning av baderomspanel er satt til ca. 10-20 år. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

TG 2:

Mindre avvik på plate i dusjsone

Forventet levetid for utskiftning nærmer seg.

TG 2 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.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagte gulv med vannbåren varme.

Merknader: -Hovedgulvet er tilnærmet flatt. Svakt lokalt fall i dusjsone. Ved manglende fall i dusjsone, så kan man oppleve vannansamling på gulvet. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Dvs. 16 mm. Det er oppkant med eikelist ved dørterskel på 30 mm. Det er ikke mulig å påvise membranoppkant uten å demontere listverk. (Dette gjøres ikke ved en tilstandbefaring) Dersom membranoppkant mangler bak list så er ikke baderommet ansett som lekkasjesikkert grunnet manglende/svakt fall mot sluk.

-Det er marginal luftespalte under dørblad. Denne bør utbedres for å sikre god luftsirkulering og utskiftning av fuktig luft ved f.eks. dusjing.

TG 2:

Avvik på fall ihht forskrift TEK 97.

Luftespalte mindre enn anbefalt, 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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Baderomspanel fra 2014 på vegger er ansett som membran/tettesjikt dersom de er montert ihht leggeanvisning. Det er antydning til banemembran ved sluket, denne er av ukjent alder.

Merknader: -Det er ikke mulig å foreta hullboring i vegg mot våtsoner, eller fra underside, grunnet konstruksjonsmessige årsaker. Våtzone grenser mot fastmontert kjøkkeninnredning og naboileilighet.
 -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 kan anbefales å evt. etablere en lukket dusjkabinett for sikrere bruk av våtrommet, da restlevetiden er noe usikker grunnet alder/funksjon.

TG 2:

Settes da forventet levetid for baderomspanel nærmer seg. (samt avvik i dusjsone)

Ukjent restlevetid på membran i gulvet.

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.

Kjøkken pusset opp av tidligere eier i 2011. Slette, høyplans fronter. Benkeplate i tre med nedfelt vask og keramisk platetopp. Ventilator/sentralvifte i veggskap.

Merknader:

Kjøkken med normal bruksslitasje. Benkeplater av tre har behov for jevnlig vedlikehold/olje.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av svellinger i skrog/bunnplate i benkeskap til vasken

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen med malte overflater og laminat/parkett på gulv. Overflater er pusset opp gjennom årenes løp.

*Eier opplyser om at parkett på stue, mellomgang og 1 soverom er ca 1. år gammelt

Merknader: Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og 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.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmer i tre og isolerglass fra byggeår.

Merknader:

-Vinduene/dører 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. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

-Enkelte dører og vinduer har behov for justering for god funksjon.

-Det er påvist mindre sår/hakk i terrassedør etter normal bruk. Det anbefales ny overflatebehandling for å hindre ytterligere skader/svekkelser.

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.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Veranda mot NORDVEST i plassstøpt betongdekke. Overflate med en type epoxymaling. Rekkverkshøyder målt til 90 cm (Dette var tilfredsstillende etter datidens krav ved oppføringstidspunktet)

Merknader:

Veranda med normal bruksslitasje ihht alder.

TG 2:

Settes da rekkverk ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde på 100 cm. (Dette må ikke endres, da nye regler ikke har tilbakevirkende kraft)

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten 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/plast. Avløpsrør og sluk i plast.

Merknader:

- Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsledninger.
- Stoppekran på kjøkken er vanskelig tilgjengelig.
- Det ble ikke avdekket lekkasjer eller synlige svekkelser.
- Synlig stakeluke bak inspeksjonsluke på badet.
- 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.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

(Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet, en utvidet sjekk av vann og avløpsinstallasjoner kan vurderes.

TG 2:

Det mangler lekkasjepalte til innebygget sistene.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ytterveggsventil i vegg på kjøkken. Mekanisk vifte på kjøkken og avtrekkventil på badet. Spalteventiler i enkelte vinduer.

Merknader:

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

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 fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap plassert i entrè.

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
- Samsvarserklæring er fremvist for "Opplegg stikkontakter og montering av lampe." (Ørnulf Wiig Installasjon AS) Ingen annen dokumentasjon er fremvist.

*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 ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

- Det er ikke fremlagt tegninger. Endringer /avvik ikke mulig å bedømme.
- Takhøyde målt på tilfeldig plass til 239 cm.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Mindre avvik på plate i dusjsone
Forventet levetid for utskiftning nærmer seg.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Avvik på fall ihht forskrift TEK 97.
Luftespalte mindre enn anbefalt avvik, ihht NS 3600:2018

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Settes da forventet levetid for baderomspanel nærmer seg. (samt avvik i dusjsone)
Ukjent restlevetid på membran i gulvet.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Vurderes på bakgrunn av svellinger i skrog/bunnplate i benkeskap til vasken

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Settes da rekkverk ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde på 100 cm. (Dette må ikke endres, da nye regler ikke har tilbakevirkende kraft. Endres evt. for å bedre TG.)

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det mangler lekkasjepalte til innebygget sisterner

Takstmannens vurdering ved TG3: