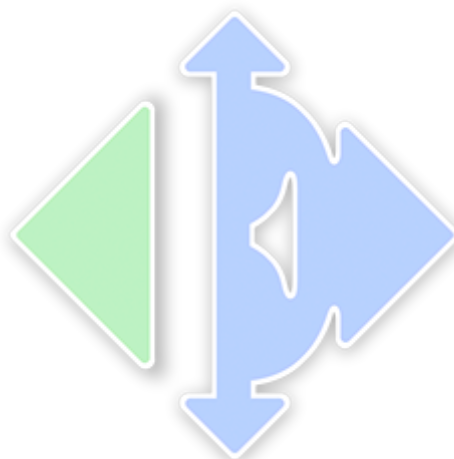




3-roms leilighet
kvassnesvegen 47e
5914 Isdalstø



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Ole Henrik Berg

Dato: 17/09/2024

Tertnesveien 103

Tertnes 5114

40616207

ole@berg-takst.no



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 overvåking 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:188, Bnr: 29
Hjemmelshaver:	Dødsbo til Lars Ones
Seksjonsnummer:	5
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2005
Tomt:	1356 m ²
Kommune:	Alver

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Asle Ones
Befaringsdato:	10.09.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig med privat stikkvei inn til eiendommen.

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, interne veier, plen, bed og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Grunn og fundamenter: Grunnmur av betong.

Yttervegger: Bygningen har yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendig kledd med trekledning.

Takkonstruksjoner: Bygningen har en pultak konstruksjon som er utvendig tekket med sveisepapp.

Gulvsystemer: Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.

For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Takstobjektet: Selveierleilighet i småhus.

Oppvarming: Varmekabler på bad og i entre. Ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapene inneholder automatsikringer. Sikringsskapene er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør i rør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Rørgjennomføring til sentralstøvsuger på vaskerom er ikke synlig branntettet.

DOKUMENTKONTROLL:

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

Gulv: Badene har flislagte gulv, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badene har fliser, resterende rom har malte overflater.

Tak: Malte overflater.

Etasjeskille:

2.etasje: Normale skjevheter

Skjevheter/ujevnheter i etasjeskille vil forekomme.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle leiligheten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:

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
2.	65	5		6		
SUM BYGNING	65	5		6	65	5
SUM BRA	70					

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:

Entre: 3,1m²
Soverom 1: 10,9m²
Soverom 2: 6,6m²
Bad: 4,9m²
Vaskerom: 3m²
Gang og stue: 25,2m²
Kjøkken: 8,8m²

BRA-e:

Ekstern bod: 5,3m²

MERKNADER OM AREAL:

Oppdragsgiver opplyser at leiligheten disponerer ekstern bod under utvendig trapp. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Skorstein med inspeksjonsluke. En del riss mot vegg og tak.

Ekstern bod har del fuktmerker på sponplategulv. Ingen tydelige merker på tak eller vegg. På befaringsdagen ble det målt større fuktverdier i ekstern bod. Anbefaler å ta kontakt med kyndig personell med denne spesialkompetansen for å kontrollere og utbedre dette.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Oppdragsgiver møtt på befaring, men gikk etter kort tid.

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

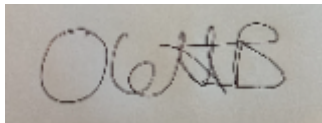
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

Sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i byggfaget.

17/09/2024



Ole Henrik Berg

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

Helfliset bad inneholder:

Servantskap og blandebatteri, lys over speil, dusjbatteri, vegghengt toalett og dusjhjørnet med dusjdører.

Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av overflatene. Overflatene fremstår i god stand, det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker i fuger og fliser.

Merknader: Dør er i våtsone. Svelling og malingsavskalling under dørblad og på karmlist mot gulv. MDF dørblad.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Se under.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Helfliset gulv

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Merknader: - Sprekker i silkonfuge mot vegg ved vask

- Fugen i dusjen er delvis vasket vekk.
- Svarte merker nederst på karmlist ved dusj
- Bom i flis

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ukjent årstall
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Funnet membran i sluk til dusj og under terskel.

Boret hull i vegg på soverom bak dusjbatteri, ingen forhøyede fuktverdier.

Merknader: - Avløp til vask er ikke tettet med membran eller mansjett i rørgjennomføring til vegg.

- Alder på membran
- Ikke hull under vegghengt toalett/inspeksjonsmulighet

1.2 Vaskerom

TG 2

1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med malte, slette overflater med gulvbelegg på gulv inneholder:
 Vaskemaskin med skap under, sentralstøvsuger, VVB og vannskap.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av overflatene.

Merknader: - Riss/sprekk i hjørne på vegg.

TG 2

1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Merknader: Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

TG 2

1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Vinylbelegg på gulv fungerer som tettesjikt ved gulvet. Sluk med klemring mot gulvbelegg.

Merknader: Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

2. Kjøkken

TG 1

2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med laminat benkeplate, slette fronter, vaskemaskin, integrert kjøleskap, ventilator og kjøleskap. Vask og blandebatteri.

Merknader: Normal bruksslitasje.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Soverom 1 og 2, stue og entre/gang.

Merknader: - En del sprekker i stue ved overgang vegg/tak og i hjørner på vegg.
- Det er sprukket opp mellom vindu og gipsforing på flere vinduer.
- Slitt parkettgulv med hakk og sprekker

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2004 med ventiler. Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen, ingen merknader.

Merknader: - Oppdragsgiver informerer om at det trekker/kulderas fra vindu i stuen.

Viktig å merke seg 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.

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.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Veranda med takoverbygg.

Merknader: - Rekkeverkhøyde 91cm. Dette er lavere enn dagens forskrift på 100cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.
- Normal bruksslitasje. Delvis malingslitt.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent årstall
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget systerne.
Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Avløpsrør :

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Vannrør:

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Merknader: Geberit vegghengt toalett uten spalte, inspeksjonsmulighet og dokumentasjon.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

115L VVB på vaskerom med sluk.

Merknader: VVB med stikkontakt, ikke direktekoblet. Ingen svimerker eller lignende i stikkontakt.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i ukjent årstall
Det var sist inspisert i ukjent årstall
Det var rengjort i ukjent årstall
Anlegget ble sist fornyet i ukjent årstall
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og kjøkken. Ellers naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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 ukjent årstall

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent årstall

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.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Automatsikringen antas å være fra byggeår.

Merknader: På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.

På grunnlag av manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet elkontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

Brannslukningapparat fra 2004.

Brannvarsler i gang og på soverom oppå klesskap.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Grunnet svelling/avskalling på dør og karm vurderes dagens løsning som ikke optimalt ved at innerdør er satt i våtsone, selvom det er dusjdører.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Vedlikehold/tiltak må påregnes. Se merknader.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

- Anbefaler å utbedre riss/sprekk i hjørne på vegg, da vaskerom kan ha høy luftfuktighet.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

Vinylbelegget er i slutten av sin forventede levetid, men fremstår for øvrig i normalt god stand, ved visuell besiktigelse.

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Vinylbelegget er i slutten av sin forventede levetid, men fremstår for øvrig i normalt god stand, ved visuell besiktigelse.

3.1 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. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

4.1 Vinduer og ytterdører

Forventet levetid nærmer seg. Anbefaler å ta kontakt med kyndig personell med denne spesialkompetansen for å undersøke/utbedre kulderas fra vindu i stuen.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Anbefaler vask og vedlikehold.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

For å oppnå TG0/TG1 må det påregnes utbedring/fornyning av vegghengt toalett.

6.2 Varmtvannsbereder

En bereder bør optimalt sett byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Det gjøres oppmerksom på at VVB er i slutten av sin forventede levetid og det må påregnes utbedring innen kort tid.

6.3 Ventilasjon

Det stilles krav i nyere boliger til balansert ventilasjon av hensyn til inneklimate og energieffektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.

Takstmannens vurdering ved TG3: