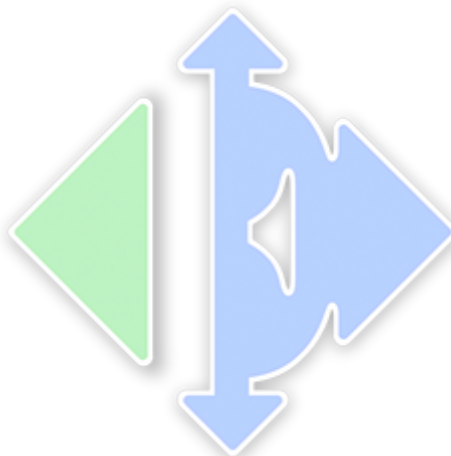


LEILIGHET 2 ETG.

Enggata 10
3520 Jevnakerwww.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Larsplass

Dato: 06/03/2024

Storgata 12

Jevnaker 3520

98090998

olav.lpl@hebb.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 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:148, Bnr: 41
Hjemmelshaver:	Heidi Elisabeth Asak
Seksjonsnummer:	10
Festenummer:	0
Andelsnummer:	0
Byggeår:	2002
Tomt:	1354.5 m²
Kommune:	Jevnaker 3035

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Befaringsdato:	16.08.2023
Fuktmåler benyttet:	protimeter mms 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomt på 1354m² disponeres som fellesarealer og er opparbeidet med beplantning, plen, asfalterte biloppstillingsplasser samt fellesboder i rekke. Sentral beliggenhet i nærheten av dagligvare, butikker, spisesteder, skole og barnehager. Bussforbindelse til Hønefoss og derfra videre til Oslo ligger en liten gåtur unna. Her kan du leve det gode og rolige livet med enkel tilgang til sentrum. I Jevnaker har man mange fine kulturtilbud i kort avstand, som Hadeland Glassverk og Kistefos Museet for å nevne noe. Av aktiviteter finnes det idrettshall, idrettsplass, populært skøytebane og aktivt hestemiljø. Marka/Øståsen er et unikt område med flott natur og oppkjørte skiløyper og lysløype. Randsfjorden som ligger et stenkast fra boligen kan benyttes til bading, fisking og annen vannsport.

OM BYGGEMETODEN:

-

2 etasjes bygg i trekonstruksjoner med taksteintekket, valmet tak. Bygget er delt opp i 10 eierseksjoner. Boligseksjoner i 1-etasje med adkomst fra bakkeplan og boligseksjoner i 2 etasje med adkomst via metalltrapp og svalgang. Takoverbygget østvendt balkong på ca 10 m² i trekonstruksjon med tett rekkverk i malt trepanel, impregnert terrassegulv. Leilighetene er utstyrt med Nordanvinduer med 2 lag glass og 2 veis innadslående funksjon. Tilhørende uteboder montert i rekke med støpt betongplate på mark. Uisolerte bindingsverksvegger i tre, utvendig kledd med malt liggende trepanel. Gipsplater i delevegger. Takstoler i tre med ensidig fall, utvendig tekket med dobbeltkrum betong takstein.

-

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Normal aldring men ingen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

-

RADON:

Det er ikke opplyst om måling av radon og inneklima på boligen. Det var ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010. TEK 10 Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. TEK 10 er tidligere regelverk. Det nyeste regelverket er TEK 17. <https://dibk.no> § 13-5. Radon.

OPPVARMING AV BOLIG:

Elektrisk oppvarming med panelovner, Vedfyrt peisovn i stue. Varmekabler på bad.

CODE ENERGIVANER:

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

TV OG INTERNETT:

Tv signaler fra TeleNor(sameiet). Kablet internett, bredbånd fra veggboкс.

SENTRALSTØVSUGER:

Boligen er ikke rigget med sentralstøvsuger.

ALARMANLEGG (innbrudd):

Ikke installert.

EL-ANLEGG:

Infelddt sikringskap på vegg i hall. Skapet inneholder automatsikringer, hovedsikring på ovb 40 Amp (overbelastningsvern). Digitalmåler, kursfortegnelser på dør. Jordfeilvarsler. Boligen har skjult elektrisk opplegg. Elektrisk anlegg er forøvrig eget autorisasjonsområde.

BRANNSIKKERHET:

Det er installert seriekoblet røykvarslerer knyttet til sentral og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

Brannslukker datert 2018 (anbefaler kontroll om 5 år). Røykvarslerer og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn.

Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

DOKUMENTKONTROLL:

Elsikkerhetsdokumentasjon:

Samsvarserklæring. Montering av lampe og lokk. 30.06.2021. M. Carlsen & Sønn Jevnaker AS. Telefon: 61311400.

Sluttkontroll. El arbeider i bolig. 10.06.2021. M. Carlsen & Sønn Jevnaker AS.

--

Ventilasjon:

Bytta komplett vifte med kondensator funksjonstestet alt ok. MT KLIMA AS. TLF: 32109700

Motor 165W Viftemotor ULV.

--

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

Kjøkken har laminatgulv, malte slette vegger og tak.

Stue har laminatgulv, malte slette vegger og tak.

soverom har 3-stavs parkett, malt strietapet, malt slett tak.

soverom har laminat, malte slette vegger og tak.

Entre har laminatgulv, malte slette vegger og tak.

Bad har flislagt gulv og vegger, malt slett tak.

Teknisk bod har gulvbelegg med oppbrett, malte slette vegger og tak.

Malt belistning.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapport ifm. salg/eierskifte (E312L- Eierskifterapport 2023).

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

TIDL: EIER OPPLYSER:

År 2015 Utvendig kledning malt.

År 2018 Nytt laminatgulv i stue, kjøkken og hall.

År 2018 Nytt dusjkabinett på bad.

År 2019 Utvidet kjøkken med høyskap, lakkert skapfronter.

År 2021 Lagt dekorflis mellom benk og overskap.

År 2021 Montert belysning under overskap.

År 2021 Montert komfyrvakt.

DAGENS EIER OPPLYSER:

År 2021 Montert peisovn i stue. Egen regi.(Kommunal feier har vært fysisk på tilsyn 11.8.23).

År 2021 Malt overflater i 2 soverom, stue, kjøkken.

År 2021 Gamle, fastmonterte skap på soverom er demontert og erstattet med et nytt, frittstående klesskap.

I denne forbindelse ble det montert nye lister langs gulv og tak.

År 2021 Montert lampe og lokk. (Dokumentert).

År 2023 Byttet ULV ventilasjonsaggregat på loft. (Dokumentert).

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader inkluderer:

Felles forsikring, kabel TV, brannvarslingssystem, VVS kontroll, forretningsførsel, vaktmestertjenester etc.

Med forbehold om endringer.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	3 200 000	
- Fradrag:	900 000	
= Teknisk verdi bolig:	2 300 000	2 300 000

Utebod	100 000	100 000
---------------	----------------	----------------

Tomteverdi:		400 000
--------------------	--	----------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 2 800 000
--	--	--------------------

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

*Markedsverdi kan defineres som den faktiske verdien markedet er villig til å betale.

*Med tomteverdi menes: Andel, opparbeidelse og beliggenhet.

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 m²	S-Rom m²
2 etasje	79	0	0	10	75	4
SUM BYGNING	79	0	0	10	75	4
SUM BRA	79					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utebod/sportsbod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	0	5	0	0	0	5
SUM BRA	5					

BRA-i:

Entre, soverom, soverom, bad/wc/vaskerom, stue med utgang til veranda, kjøkken, teknisk rom.

BRA-e:

>>

I tillegg til medregnet areal er det:

Veranda på ca. 10m², overbygget.

Adkomst: Utvendig rett trapp med metalltrinn, svalgang med terrassebord.

Utebod/sportsbod 5m²

>>

MERKNADER OM AREAL:**ADKOMST:**

Lett adkomst via utvendig trapp fra gateplan, svalgang til leilighetene.

PARKERING:

Bilvei helt frem. God parkeringsdekning på sameiets tomt. Leiligheten disponerer egen parkeringsplass i bakgård. Øvrig parkering i hovedgate.

TINGLYST EIERBRØK: 78/696

P-ROM: Entré 8m², stue 20m² med utg. veranda, kjøkken 13m², soverom 11,5m², soverom 8m², bad/wc/vaskerom 7,7m².

S-ROM: Teknisk rom 4m².

I tillegg til medregnet areal er det:

Veranda på ca. 10m², overbygget.

Adkomst: Utvendig rett trapp med metalltrinn, svalgang med terrassebord.

Utebod/sportsbod 5m². Utebod/sportsbod 5m² med utvendig adkomst (ikke med i arealberegninger).

ROMHØYDE: 2,37m målt i stue.

Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser: ingen vesentlige avvik registrert.

MÅLING AV AREAL:

Det er nye måleregeler gjeldende fra og med 1 januar 2024. Det bemerkes at veiledning for den nye målestANDARDEN ikke foreligger pr i dag og det kan derfor være måleavvik i forhold til hvordan de forskjellige benevnelsene skal måles. P-rom og S-rom vil i en overgangsperiode medtas sammen med de nye målereglene i BMTF sine rapporter, men det er viktig å nevne at dette ikke er riktig målebenevnelse etter 1 januar 2024. Arealmålingen er utført med laser og basert på innvendige målinger. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som defines, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

TOMTEAREAL:

Andel av felles tomt på ca. 1354,5m², med boligmasse, boder, avfallsbeholdere, asfaltert bakgård med parkeringsplasser, noe plen og beplantning. Tomtearealet ble ikke oppmålt på befaringen, kun visuelt besiktiget. Det er ikke kontrollert om inngjerding stemmer med tomtegrenser. Opplysninger om tomteareal er hentet fra matrikkelen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**BAD/WC/VASKEROM:**

Gulvmontert toalett. Baderomsinnredning 120 cm med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, slette dørfronter, høyskap, overskap og speil med belysning. sjult røropplegg med rør i rør. Dusjkabinett 70x110cm med glassdør, sete og dusj med takdusj. Plasts luk plassert under dusjkar. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk luftavtrekk i tak, luftspalte under dør. Varmekabler i flislagt og støpt gulv.

TEKNISK/ROM:

Gulvbelegg med oppkant, malte slette vegger og tak. Plasts luk med klemring og vannlås. 200 liters varmtvannsbereder fra byggeår. Brannslange tilkoblet med stoppekran. Hovedinntak for vann med vannmåler og stoppekran. Samlestokk i åpent anlegg med rør i rør fordelinger til kjøkken og bad. Plasts luk i gulv. Mekanisk luftavtrekk i tak, luftspalte under dør.

LOFT:

Loft med tilgang fra Pocket isolert loftsluke plassert i entre. Loftet har noe lagringsplass rundt loftsluke, ellers virker loftet godt isolert og ventillert fra gesims. Brannskillevegg kledd med gipsplater virker ok. Flexit ventilasjonsagregat står plassert på loft og styres fra kjøkkenvifte. Fuktskjolder i tak ved gradrenne ble fuktmålt og var i tørr tilstand, mulig eldre fuktbelastning fra byggetiden.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppdatert rapport uten befaring.

ANDRE MERKNADER:**UTEBOD:**

Utebod i rekke på ca 5m². Denne boden ligger på enden, nederst og lengst unna boligen.

Uteboder montert i rekke med støpt betongplate på mark. Uisolerte bindingsverksvegger i tre, utvendig kledd med malt liggende trepanel. Gipsplater

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver.

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:

Olav Larsplass

Fagutdannet, bygningskyndig BMTF Takstmann. Bygg-og Tømrermester med over 35 års bred erfaring i byggebransjen . Kundebehandling, prosjektering, utførelse og tilstandsanalyse. Jobber i dag med fulltidstaksering for bedrifter og private. Olav tlf 98 09 09 98.

06/03/2024

Olav Larsplass

1. Våtrom**1.1 Bad/wc/vaskerom****TG 1** 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.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker ved overflatene.

Merknader: Normale aldringssvekkelser. Fuger er gulnet slik at noe re-fuging kan påregnes.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

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

Overflater på gulv fremstår i god stand og dørterskel er fuget. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller skader med behov for tiltak.

Merknader: Sluk er plassert under dusjkabinett og ikke tilgjengelig for kontroll av korrekt fall på gulv mot døråpning.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran fra byggeår, 2002. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/fuktsikring på badet. Krav til dokumentasjon kom i år 2010. Sluk og klemring av plast under dusjkabinett, ikke kontrollert. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membran vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater fra tilstøtende rom, ingen merknader. Det bemerkes at det ble utført hulltaking tilstøtende vegg for dusj, i kjøkkenbenk. Måling med elektroder viste ingen tegn på fukt i vegg.

Merknader: Det blir benyttet lukket dusjkabinett, noe som hindrer fuktbelastning på flater og dermed forlenger badets levetid.

Membran tg 2 ved 10 år. Levetid 20-30 år. – Badet kan strengt tatt holde i 50 år, men vi anbefaler å pusse opp badet etter halve tiden, det vil si etter 20-30 år. Da er badet såpass gammelt at det lønner seg å være «føre var» for å unngå store skader.

1.2 Teknisk rom**TG 2** 1.2.1 Overflate vegger og himling

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

Malte gipsvegger og tak. Mekanisk avtrekk fra sentral på loft.

Merknader: Tg 2 grunnet alder. I dag benyttes ofte våtromsplater eller fliser.

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Sveiset gulvbelegg med oppbrett på vegg og utsparinger. Overflater på gulv fremstår i ok stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under belegg eller skader med behov for tiltak.

Merknader:

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran/gulvbelegg fra byggeår, 2002. Ukjent fuktsikring i vegg og tak. Sluk og klemring av plast med synlig klemt belegg under klemring. Fuktsikring vegg og tak ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater fra tilstøtende rom, ingen merknader. Det bemerkes at det ikke var mulig å måle fukt med hulltaking i tilstøtende vegg/himling, da det er bad, brannskillevegg og underliggende leilighet som grenser til rommet.

Merknader: Rommet har ingen direkte belastning av vann mot konstruksjoner slik at formålet her er: Ved lekkasje skal vannet renne fritt til sluk. Ved oppgradering er det dagens krav til våtrom som gjelder.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2002
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken i separat rom med spiseplass og vindu. Innredningen er fra byggeår, utvidet og lakkert i år 2019. Innredning er montert i L-form. Kjøkkenfronter i ensfarget profilert med bøylehåndtak og dempere. Benkeplate i laminat. Dekorfliser på bakvegg over benkeplate. Belysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Plass for oppvaskmaskin i benk. Plass for frittstående kjøle/fryseskap. Frittstående komfyr med komfyrvakt. Mekanisk avtrekk med føring til sentral på loft og videre over tak. Høyskap med integrert microbølgeovn. Løs avtagbar sokkel. Spiseplass og vindu mot øst. Skyvedør mot stue.

Merknader: Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Ok vanntrykk og avrenning, ingen tegn til kondens eller drypp fra koblinger/utstyr. Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list. Vannvakt anbefales i rom med vanninstallasjoner uten sluk. Noe avskaling på lakk i fronter registreres.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

BAD/WC/VASKEROM:

Gulvmontert toalett. Baderomsinnredning 120 cm med heldekkende servant og ettgrep blandebatteri, slette dørfronter, høyskap, overskap og speil med belysning. sjult røropplegg med rør i rør. Dusjkabinett 70x110cm med glassdør, sete og dusj med takdusj. Plastsluk plassert under dusjkar. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk luftavtrekk i tak, luftspalte under dør. Varmekabler i flislagt og støpt gulv.

TEKNISK/ROM:

Gulvbelegg med oppkant, malte slette vegger og tak. Plastsluk med klemring og vannlås. 200 liters varmtvannsbereder fra byggeår. Brannslange tilkoblet med stoppekran. Hovedinntak for vann med vannmåler og stoppekran. Samlestokk i åpent anlegg med rør i rør fordelinger til kjøkken og bad. Plastsluk i gulv. Mekanisk luftavtrekk i tak, luftspalte under dør.

LOFT:

Loft med tilgang fra Pocket isolert loftsluke plassert i entre. Loftet har noe lagringsplass rundt loftsluke, ellers virker loftet godt isolert og ventillert fra gesims. Brannskillevegg kledd med gipsplater virker ok. Flexit ventilasjonsagregat står plassert på loft og styres fra kjøkkenvifte. Fuktskjolder i tak ved gradrenne ble fuktmålt og var i tørr tilstand, mulig eldre fuktbelastning fra byggetiden.

UTEBOD:

Utebod i rekke på ca 5m². Denne boden ligger på enden, nederst og lengst unna boligen.

Uteboder montert i rekke med støpt betongplate på mark. Uisolerte bindingsverksvegger i tre, utvendig kledd med malt liggende trepanel. Gipsplater i delevegger. Takstoler i tre med ensidig fall, utvendig tekket med dobbeltkrum betong takstein. Bodene virker tørre.

Merknader:**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.

Nordan vinduer fra 2001 med 2-lags energiglass. Rammer og karmer i malt tre. Åpningsfunksjon med 3 hendler for innadslående funksjon. Vinduene har spalteventil over og luftestillinger på vindu.

Noen fastkarmvinduer med 2-lags glass. Kjøkkenvindu har utvendig persienne.

Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal Levetid for vinduer i trekarmer: 20 - 60 år.

Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler og beslag må påregnes.

Med utgang fra stue:

Nordan balkongdør fra byggeår i malt tre, helglasset dør med 2-lags glass. Hovedinngangsdør fra byggeår:

Slett malt dørblad i trefiber med profiler, tolagsglass med ru ytterglass og sprosser. Messing håndtak og karmer i malt tre, 3 punkts hengsler og metall/hardved terskel (justeres).

Innerdører:

Lett formpresset dør i klassisk design. hvitmalt med snap-in hengsler, fleksibel slagretning med vendbar lås (falle) flat terskel.

>>

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være vanskelig å avdekke. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerer med dagens tilstand. Ok funksjon, myke pakninger. Nb! Når det gjelder lukkefunksjon på disse vinduene er det noen som nevner at vinduene tar på i bunn når vinduene lukkes helt. Dette er riktig, og slik skal det være. Vinduene har en plastpute i karmen som vinduene skal hvile på når de er i lukket stilling. Antatt gjenstående levetid mer enn 10år med jevnlig vedlikehold.

Merknader: Hoved inngangsdør tar på i toppen og må påregnes justeres.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år

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.

Takoverbygget østvendt veranda på ca 10 m² i trekonstruksjon med tett rekkverk i malt trepanel, impregnert terrassegulv. Rekkverkhøyde 93cm.

Merknader: Slitt terrassegulv på overflate. Beising må påregnes.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2002

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Private stikkledninger vedlikeholdes for eiers regning. Hoved vannledning inn til teknisk rom med stoppekran og vannmåler. Rør i rør plast for vanntilførsler i bolig. Åpent røropplegg med samlestock. Forgreninger/tilførsler lagt i vegg til kjøkken og bad.

Plast sluk og avløpsrør. Innvendige vannrør og stoppekran er funksjonstestet. Private bunnledninger utenfor boligen er ikke besiktiget. Ikke registrert aktive lekkasjer i boligen på befaringsdagen.

Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.

Merknader: Tg 2 grunnet alder. Åpen samlestock med fordelinger. Dagens metode er skjult opplegg med samlestock og hoved vanninntak til vannfordelerskap i vegg.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2002

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 liters varmtvannsbereder fra byggeår plassert i teknisk rom, sikret med avrenning til sluk i gulv.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023

Det var sist inspisert i 2023

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og lufting med vinduer/dører.

Mekanisk avtrekksentral på loft fra 2023 med avrekk fra på bad, kjøkken og teknisk rom.

Merknader: Behov for ventilasjon vil variere ut fra bruk av bolig og det må påregnes at det kan være behov for ytterligere ventilering.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2002

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Infelddt sikringskap på vegg i hall. Skapet inneholder automatsikringer, hovedsikring på ovb 40 Amp (overbelastningsvern). Digitalmåler, kursfortegnelser på dør. Jordfeilvarsler. Boligen har skjult elektrisk opplegg.

Merknader: Elektrisk anlegg er forøvrig eget autorisasjonsområde.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest på boligen. Planløsningen samsvarer med de godkjente tegningene. Det fremgår av tegningene, ingen Bruksendringer som er søknadspliktig til kommunen.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.3 Bad/wc/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk**

Det blir benyttet lukket dusjkabinett, noe som hindrer fuktbelastning på flater og dermed forlenger badets levetid. Membran tg 2 ved 10 år. Levetid 20-30 år. – Badet kan strengt tatt holde i 50 år, men vi anbefaler å pusse opp badet etter halve tiden, det vil si etter 20-30 år. Da er badet såpass gammelt at det lønner seg å være «føre var» for å unngå store skader.

1.2.1 Teknisk rom Overflate vegger og himling

Tg 2 grunnet alder. I dag benyttes ofte våtromsplater eller fliser.

1.2.3 Teknisk rom Membran, tettesjiktet og sluk

Rommet har ingen direkte belastning av vann mot konstruksjoner slik at formålet her er: Ved lekkasje skal vannet renne fritt til sluk. Ved oppgradering er det dagens krav til våtrom som gjelder.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Ok vanntrykk og avrenning, ingen tegn til kondens eller drypp fra koblinger/utstyr. Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list. Vannvakt anbefales i rom med vanninstallasjoner uten sluk. Noe avskaling på lakk i fronter registreres.

4.1 Vinduer og ytterdører

Hoved inngangsdør tar på i toppen og må påregnes justeres. Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Slitt terrassegulv på overflate. Beising må påregnes.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Tg 2 grunnet alder. Åpen samlestokk med fordelinger. Dagens metode er skjult opplegg med samlestokk og hoved vanninntak til vannfordelerskap i vegg.

Takstmannens vurdering ved TG3: