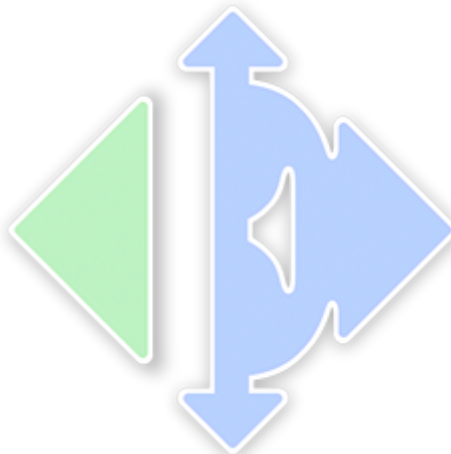


Eierskifterapport
Mor Smegs Veg 4A
2008 Fjerdingsby



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Joakim Siljubergh

Dato: 03/09/2025

Jens Olsens veg 1

Råholt 2070

95837016

post@s-eiendom.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:102, Bnr: 11
Hjemmelshaver:	Ole- Magnus Småriseth
Seksjonsnr:	1
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	17,5 daa (felles tomt) m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Bolig
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1965

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.08.2025
Forutsetninger:	Innertak kan ikke befares grunnet ingen tilgang
Oppdragsgiver:	Ole-Magnus Småriseth og Renate Solberg Ruud
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Proximeter

OM TOMTEN:

Skrånet tomt. Pent opparbeidet. Tomten tilhører sameiets fellesareal.

OM BYGGEMETODEN:

Eldre rekkehus bygget i 1965. Stående panelt kledning. Etasjeskille i tre. Shinglet, flatt tak, byttet i 2014 etter opplysninger fra eier. Naturlig ventilasjon. 200 L vvb. plassert i bod. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Dette er et eldre rekkehus som har blitt noe modernisert og vedlikeholdt gjennom årene. Alikevel må det påregnes fremtidig modernisering og påkostninger da det ikke samsvarer med dagens krav og standard.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Fremvist byggetegninger fra byggeår. Tidligere prospekt. Vedtekter, vedlikeholdsplan for sameiet.

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

Bad/vaskerom: Keramiske fliser på gulv og vegg. Gips malt tak.

Stue: Laminat gulv og gips malte vegger. Spotter i tak i nedføring.

Entre: Fliser på gulv med varmekabler. Gipsmalte vegger. Spotter i kasse.

Hoversoverom: Laminat på gulv og gipsmalte vegger.

Soverom 2: Parkett gulv gipsmalte vegger

Soverom 3: Laminat gulv, gipsmalte vegger.

Stue : Laminat gulv, gipsmalte vegger. Gipstak nedforet med spotter

Kjøkken: Laminat benkeplate med over og underskap. Flislagt mellom over og underskap. Et greps blandebatteri med avstenging til oppvaskmaskin. Flislagt gulv. Mekanisk ventilator med utlufting over tak.

Bod : B. Malte betong vegger med parkett gulv

Bad: Fliser på gulv og vegg. Naturlig avtrekk (Ikke fuktstyrt vifte) Rørapplegg for vaskemaskin, dusj, servant og wc. Wc er vegghengt.

.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Eldre vinduer og dører. Usikker utførelse

Eldre bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger gitt av eier:

- Beiset utvendig (2023)
- Bygd veranda (2016)
- Satt opp utekjøkken (2021)
- Satt opp pergola (søkt og godkjent av kommune)
- Malt alle innvendige rom, bortsett fra kjøkken og bad (2015 – 2025)
- Malt deler av kjøkkeninnredning (2025)
- Byttet ventilator på kjøkken (2023)
- Skiftet deksel på stikkontakter på hovedsoverom 1.etg og soverom 2.etg (2025)
- 2 nye kurs sikringsskap (Akershus elektro - 2024)
- Stikkontakter veranda (2024)
- Byttet trafo til spotter på bad (Rælingen el-installasjon)
- Byttet stolpe til veranda (utført av sameiet 2024)
- Forlenget utekran under veranda (koblet med på utvendig kuleventil - 2022)
- Reparert varmekabler bad (M-Tek - 2025)
- Drenert på to sider (sameiet 2016)
- Skiftet gulv på hovedsoverom 1.etg, soverom 2.etg og stue (2025)
- Montert lufteluke i stue og soverom 2.etg (2022)
- Skiftet veggskål på bad (2019)
- Skiftet dusjbatteri og dusjgarnityr (2019)

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme 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 m²	S-Rom m²
U.etg	41				38	
1.etg	44				44	
SUM BYGNING	85				82	
SUM BRA						

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

3 soverom, Trapperom, Entre, Bad, Omkleddingsrom,Kott under trapp, Stue, Kjøkken

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Skråtak eller lav himlingshøyde som ikke er måleverdige i henhold til gjeldende standard, og inngår derfor ikke i boligens korrekte bruksareal (BRA)

GARASJE / UTHUS:

Felles bod

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:

Joakim Siljuberg

Rørleggermester

03/09/2025

Joakim Siljuberg

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Eier opplyser at det er gjennomført drenering i regi av sameiet i 2016. Fallforholdene på tomten er skrånede og mot bebyggelse.

Merknader: Bebyggelse under grunn er i seg selv en risiko konstruksjon og det kan aldri utelukkes at det kan forekomme fukt eller annen problematikk under/i bebyggelse under grunn.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Fall mot grunnmur grunnet skrånede terreng

Merknader:



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Stående panel.

Merknader: Generell alders slitasje. Beiset i 2023. Noe utskiftning må påregnes på sikt. Utført tilfeldig stikktagning på utvendig panel, uten utslag. Det kan ikke utelukkes at noe råte/fukt kan forekomme grunnnet alder/slitasje.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 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.

Vindu, karm, omraming og tetting.

Merknader: Vinduer er av eldre typen og har ikke den tetthet og isolasjon som dagens vinduer. Gjenstående restlevetid anses og være usikker/reduert.

Alle vinduer er ikke testet ved åpning. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takshingel på tak.

Merknader: Det bemerkes at tak er lagt om av sameiet i 2014.

Gjennomføringer over tak gjøres det oppmerksom på at kan ha svakheter på tross av at dette ikke avdekkes på befaringsdagen..

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er et svakt punkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under oppsøyn



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har flatt tak.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Flatt tak

Merknader: Ny takshingel i 2014. Undertak og lekting ikke befart grunnet ingen tilgang.

Det bemerkes at alle gjennomføringer over tak er et svakt punkt og at dette bør holdes under oppsyn.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 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.

Terrasser fra stuen ca. 35 kvm.
Fra soverom terrasse på 55 kvm.

Merknader: Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.
Dekket og bærekonstruksjonen er ikke vurdert. Slike konstruksjoner inngår normalt inn under sameiet/borettslaget/aksjelagets vedlikeholdsansvar. Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra balkongsiden.

7. Våtrom

7.1 1

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom

Merknader: Taklist på bad mangler på et sted.



TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er 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 påvist flekker eller andre skader.

Gulv flis og membran

Merknader: Ikke synlig membran ved terskel. Innkassing rundt veggbokser for vannrør til armatur dusj viser fukt ved fukttest. Kan ikke utelukke fukt grunnet dusjing i forkant av befaringen.
 Ved fukttest av bunnsvil bemerkes det at det ikke fremkommer fukt ved fukttest.



TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Usikkert
 Det er 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.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran

Merknader: Det ble ikke boret hull mot tilstøtende vegg grunnet det var åpen vegg fra bakside fra soverom som ga tilgang til bunnsvill.
 Det er benyttet usikker matriele i sluk. i tillegg er det tegn på svanker på gulv.

8. Kjøkken

8.1 1

TG 2 8.1 1

Vanninstallasjonen er fra Usikkert
 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 råtne i nabokonstruksjoner.

Rør og avløp

Merknader: Fordelerskap plassert under trapp med drenering ut mot badrom. På vvb er det montert brutt avløp ut mot bad. Waterguard mangler for lekkasjesikring da det ikke er sluk i gulv ved bereder,

9. Rom under terreng

9.1 0

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Overflater

Merknader: Det montert naturlig avtrekksventiler i hvert rom samtidig lufte spalte i vinduer.
På gulv er det tegn på noe svanker som anbefales undersøkes nærmere.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Baderomsvegg , utvending panel

Merknader: Det er ikke borret hull på 73mm grunnet det var åpning ifra bakside mot bad som ga tilgang til bunnsvill på badrom.

Det bemerkes at det kun er naturlig avtrek / tilluft i vegger i hvert rom.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Usikkert
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er 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.

Rør i rør med fordelerskap, avløpsrør og lufte hatt over tak. Stakerør. Hovedstengeventil

Merknader: Hovedstengeventil montert i tak på omkleddingsrom. Det bemerkes at det ikke er lekkasjesikkert ved vannrør i tak i dette rommet.

Det påpekes også at lekkasjesikring ikke er montert for de rommene med åpne rørføringer.

Avløpsrør er av støpejern og anbefales og bytte ut.

Stakeluke har en usikkerhet ved åpning da skruene kan være rustet fast.



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Bereder

Merknader: Bereder er plassert under trapp uten lekkasje sikring/ sluk. bereder har brutt avløp fra sikkerhetsventil. Bør lekkasjesikres



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjon og kjøkkenvifte

Merknader: Det er kun naturlig avtrekk i rommene. Mekanisk kjøkkenvifte.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Usikkert

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ukjent

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.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap

Merknader: Det er opplyst ifra eier at det er utført utbedringer. Ingen dokumentasjon er fremvist takstmann. El-kontroll anbefales av fagkyndige.

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 fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Tegninger fra byggeår fremvist på befarig. Disse er ikke kontrollert opp mot kommunen, kun basert på rommenes faktiske bruk i dag

Ingen hådløper i trapp. Dette bør etableres etter forskrifter.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Ingen komfyrvakt eller water guard. Dette bør monteres.

Vinduer fra byggeår. Låsemekanisme på et vindu defekt. Vinduer bør kontrolleres ytteligere.

Sølvkre oppdaget

Defekte spotter på bad

Bad: Ingen synlig membran i sluk. Sluk er i støpejern fra byggeår. Det er benyttet noe form for skum i sluk. Usikker gjennomførelse og kvalitet. Mangler list i tak. Tegn på bomlyd og hulrom i fliser på bad. Bad må påregnes påkostninger.

Deksel inni sikringsskap mangler

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Alder, generell byggkonstruksjon og fallforhold på tomt.
1.3	Terrengforhold
	TG2 gis grunnet alder på drenering og bebyggelse under terreng.
2.1	Yttervegger
	Tg2 gis grunnet alder og slitasje
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tg er satt grunnet alder og slitasje. Det bemerkes at ene vindu på soverom 2etg er låsemekanismen ødelagt noe som utgjør utetthet på vinduet. Tg er satt til 2 på vinduer generelt. men settes Tg 3 kun på vindu soverom.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tg2 gis grunnet alder
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tg gitt grunnet alder
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Tg gitt grunnet alder og slitasje
7.1.1	1 Overflate vegger og himling
	Gitt grunnet slitasje og alder.
8.1	1 1
	Gitt grunnet alder og utføresle.
9.1.1	0 Veggens og himlingens overflater
	Gitt grunnet alder
9.1.2	0 Gulvets overflate
	Gitt grunnet alder
9.1.3	0 Fuktmåling og ventilasjon
	Tg gitt grunnet alder.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Gitt gitt grunnet alder og mangel på lekkasjesikring.
10.2	Varmtvannsbereider
	Tg gitt grunnet alder.
10.5	Ventilasjon
	Gitt grunnet alder

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	1 Overflate gulv
	Skyldes usikker membran på gulv og generell alder og levetid.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.3	1 Membran, tettesjiktet og sluk
	Tg er gitt grunnet usikker membran utførelse og tettheten på baderom.