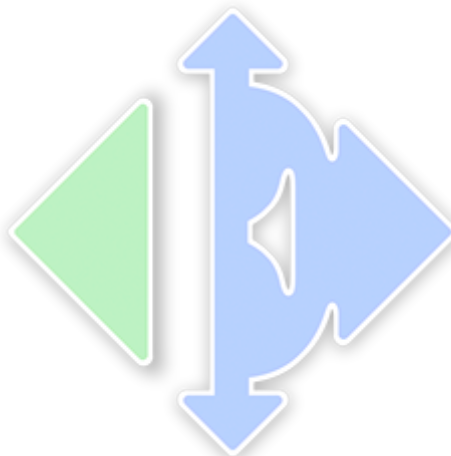


Rekkehus (vertikaldelt,ende)

Nesbukta 2 E

1394 Nesbru



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 14/04/2025

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:39, Bnr: 90
Hjemmelshaver:	Håkon Linnæs og Pernille M Christoffersen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	5
Tomt:	Felles m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2018/2019

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

10.04.2025

Boligen ble kontrollert i dagslys. Overskyet og ca.5 grader C. Normalt møblert bolig. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen. Banketest etter "bom" under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert. (Bom betyr at flisene har manglende heft til underlaget)

Forutsetninger:

*Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Oppdragsgiver:

Andelseiere

Tilstede under befaringen:

Eier og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet felles tomt med gressplen, prydbusker og asfaltert adkomst. Boligen ligger i en slags tunløsning med rekkehusbebyggelse. Kort vei til skoler og barnehage. Sjøen i umiddelbar nærhet.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt bolig oppført med støpt såle på mark. Vegg mot terreng er utført i betong. Reisverk i trekonstruksjon med stående og liggende kledning. Kompakttak tekket med sveiset takmembran. Renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med god kvalitet og er godt vedlikeholdt. Det er viktig å sette seg godt inn i FDV og anvisninger som er tilknyttet boligen.

ANNET:

OPPVARMING:

Vannbåren varme i enkelte gulv

Varmekabler på bad

(Det er lagt opp gass til yttervegg med muligheter for tilkobling/montering av gasspeis. Alt arbeid vedrørende dette må gjøres av fagperson.)

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Megleropplysninger er ikke mottatt. Gjennomgang av digital FDV på befaringsdagen.

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

VEGGER: Malte slette flater, fliser på bad

HIMLING: Malte slette flater

GULV: Parkett, fliser på bad + entre+bod/vask

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Boligen fremstår med gode kvaliteter og er godt vedlikeholdt.

*Bod/vaskerom er ikke definert som våtrom i denne rapporten. Det er påvist riss/sprekk i fugemasse i overgang vegg/gulv. Dette kan indikere at det har vært en bevegelse/ evt. tørk i konstruksjonen og medføre i enkelte tilfeller uttett membran/ tettesjikt. Kan i ytterste konsekvens medføre at vann trenger mellom flis og membran med økt fuktbelastning, membran kan få redusert levetid. Slukmansjett av selvklebende butyl skal smøres med membran før den skrues fast under klemring. Det ser ut til at dette ikke er utført ved dette tilfellet. TG 2. (Fuktbelastning er minimal/ingen ved dagens bruk) Det anbefales å etablere en sensor/lekkasjvarsler med under innredning til vaskemaskinen.

-Det er stedvis friksjonslyd i parkett. Eier sier dette varierer litt med årstiden, og at det er levert en reklamasjon på dette avviket til utbygger.

-Tørkeriss i overgang vegg/himling enkelte steder. (ganske normalt)

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen

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	54				45	9
1.etg	59			26	59	
2.etg	46			12	46	
SUM BYGNING	159			38	150	9
SUM BRA	159					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utvendig sportsbod		3				
SUM BYGNING		3				
SUM BRA	3					

BRA-i:

U.etg:

Entrè/gang, tv-stue, bad, bod/vask og bod

1.etg:

Stue og kjøkken

2.etg:

3 soverom og bad

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

Arealmåling er utført med laser.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler.

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.

GARASJE / UTHUS:

Eier opplyser om parkeringsplass i felles garasjeanlegg under boligene.

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

14/04/2025

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Boligen er oppført over et underjordisk garasjeanlegg. Det er antatt støpt dekke i betong, bakvegg mot terreng er utført i betong. Det er kun 1 vegg som grenser mot terreng.

Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser.

Merknader: Selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon

-Det er påvist synlig grunnmursplast med topplist på deler av grunnmur. Resten av grunnmur er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da det er utenpåliggende steinplater mot mur.

Det ble ikke påvist tegn til skader/svekkelser

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover.

Merknader: Det er målt fall på terreng vekk fra grunnmur på 2 sider. NORD side kan ikke måles da det er terrasse som er inntilbygget boligen.

2. Yttervegger

TG 1 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 ikke påvist skader, sprekker og råteskade på 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.

Yttervegger med bindingsverk i tre med stående/liggende kledning.

Merknader: -Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Det er ingen tegn til skader som tilsier at det er manglende lufting bak trekledning. Påvist lufting i nedkant av kledningen

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 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.

Vinduer og dører med karmen i tre fra byggeår.

Merknader: *Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

-Det er anbefalt å lage større klaring mellom organisk materiale (pyrdark) og vindu inn til TV stue. (Dersom pyrdarken får ligge inntil vindu av treverk, så kan dette forårsake fukt/råteskader over tid.)

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 20 - 40 år.

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

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Kompleks takform med flere forskjellige vinkler. Delvis salttak og flatt tak. (Kompakttak) Takterrasse over deler av boligarealet.

Merknader:

Ikke mulig å inspisere konstruksjon.

Det henvises til utbyggers beskrivelse av oppbyggingen.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak er ikke mulig å inspisere. Synlig overløp ut av yttervegg (parapet.)

Merknader: TGIU Ikke mulig å undersøke. Kompakttak.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

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.

1. Takterrasse mot SØR med adkomst fra soverom i 3.plan

2. Terrasse mot NORD i trekonstruksjon på bakkeplan med utgang fra kjøkken

Merknader:

Normal vær og bruksslitasje ihht alder.

-Ikke mulig å inspisere tettesjikt uten destruktive inngrep.

-Rekkverkshøyder er ihht teknisk forskrift

7. Våtrom**7.1 Bad u.etg****TG 1** 7.1.1 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.

Flislagte vegger og malte plater i himling med downlights. Innredning med vask og ett-greps armatur. Speil på vegg.
 Vegghengt WC. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Innmurt badekar
 Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg

Merknader:

Bad med normal bruksslitasje

TG 1 7.1.2 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 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.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 34 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Nedsenk i dusjsone. Fall ihht forskrifter.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.
 Synlig membran under klemring. Sluk i plast.

Merknader: Det er fremlagt dokumentasjon på membran.

-Hullboring er ikke foretatt grunnet manglende/vanskelig tilgang til tilstøtende vegg mot våtsone i dusj, samt stor risiko for å treffe vannrør ved hullboring fra tilgjengelig sted på boden.

Hullboring anbefales foretatt når evt.møbler er fjernet fra naborommet.

-Fuktmåling på overflater viste ingen forhøyede verdier, men dette er en usikker målemetode som kan gi uriktig resultat. Erfaringsmessig så er det svært sjelden vi finner fukt i tilstøtende konstruksjoner.

*Det forutsettes at anvisninger for membranarbeider er fulgt for sikker funksjon av våtrommene. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsbefaring, da membran ligger bak/under fliser.

7.2 Bad 2.etg

TG 1

7.2.1 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.

Flislagte vegger og malte plater i himling med downlights. Innredning med vask og ett-greps armatur. Speil på vegg. Vegghengt WC. Dusjhjørne med svingbare glassdører
Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg

Merknader:

Normal brukslitasje

TG 1

7.2.2 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.

Flislagte gulv med varmekabler. Nedsenk i dusjsone

Merknader:

-Det ble målt høydeforskjell med laser på 40 mm fra topp terskel flis til topp sluk. Lokalt fall i dusjsone. Det er lokalisert noe hullyd under enkelte fliser. Flisene virker å sitter godt. Ingen riss i fuger. Strakstiltak ikke nødvendig.

TG 1

7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra byggeår
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsone før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Synlig membran under klemring. Sluk i plast.

Merknader: -Hulltaking i vegg mot våtsone viste ingen tegn til forhøyede verdier.

Membran er dokumentert i FDV

*Det forutsettes at anvisninger for membranarbeider er fulgt for sikker funksjon av våtrommene. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsbefaring, da membran ligger bak/under fliser.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken**

TG 1

8.1 Kjøkken

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

Kjøkken fra Poliform, i direkte tilknytning til stue
Slette fronter. Benkeplate i akryl/laminat med underlimt vask og nedfelt keramisk platetopp. Fliser over benk. Innebygde hvitevarer som stekeovn, kombi kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin. Ventilator i veggskap. Lekkasjevarsler under benkeskap. (ikke verifisert av undertegnede, eier har opplyst om at den er der). Komfyrvakt under kjøkkenvifte

Merknader: Ingen merknader

9. Rom under terreng

9.1 Innredet rom

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Innredet rom i u.etg med tv-stue, bad, bod/vaskerom, og bod

Malte flater på vegger og himling.

*Det er kun 1 vegg som grenser mot terreng.

Merknader: Ingen merknader.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv med 1-stav parkett, fliser i entrè+ bod/vask+ bad

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje.

TG 2:

-Det er påvist riss/sprekk i fugemasse i overgang vegg/gulv på bod/vask. Kan indikere at det har vært en bevegelse/tørk i konstruksjonen og medføre i

enkelte tilfeller utett membran/ tettesjikt. Kan i ytterste konsekvens medføre at vann trenger mellom flis og membran med økt fuktbelastning, membran kan få redusert levetid.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det ble ikke boret hull i vegg mot terreng grunnet konstruksjonsmessige årsaker. (Betongvegg)

Ventilasjon er ivaretatt av balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader: Ingen merknader

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.

Det er kun beskrevet synlige rør inne i boligen

Vannrør i plast (Rør-i-rør). Avløpsrør og sluk i plast. Vannfordelingsskap på bod/teknisk med antatt stoppekran

Merknader: Ingen synlige tegn til skader svekkelser.

-Stakeluke er ikke påvist.

-Ingen spalte på innebygget sisternen. Sisternen er godkjent montert uten lekkasjespalte. TECE

-Stoppekran er ikke testet grunnet manglende tilgang til vannfordelerskap. (Ikke mulig å åpne grunnet innredning foran luke, denne bør testes før salg/overtakelse)

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Eier opplyser om varmtvann fra felles anlegg.

TG iu 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren varme med fordelerskap i u.etg og 2.etg. Varmekilde fra felles anlegg.

Merknader: Undertegnede er ikke fagperson og har begrenset kunnskap om bygningsdelen. Det ble ikke avdekket lekkasjer/svekkelser i vannfordelerskapene. Det anbefales å kontakte et ansvarlig VVS-foretak dersom man ønsker ytterligere informasjon.

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat montert i bod/vask

Merknader: -Det anbefales å bytte filter til ventilasjonsanlegg 1-2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsendning av filter.

*Hjemmelshaver opplyser om at filterbytte og vedlikehold er utført ihht anvisninger.

Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales renses minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre inn klima, energibesparelse, mindre fare for brann, og ikke minst høyere ytelse på ditt ventilasjonsanlegg.

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 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.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i bod/vask.

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.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak.

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 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.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det er fremlagt tegninger fra digital boligperm. Disse samsvarer med dagens plan. (Lite avvik da tv-stue er delt opp med skyvedør i glass)

-Påvist slukkeutstyr og brannvarsler. Det er eiers ansvar å påse at disse har jevnlig tilsyn for god funksjon

Det er viktig å sette seg godt inn i vedlegg til salgsannonse.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

9.1.2 Innredet rom Gulvets overflate

-Det er påvist riss/sprekk i fugemasse i overgang vegg/gulv på bod/vask. Kan indikere at det har vært en bevegelse/ tørk i konstruksjonen og medføre i enkelte tilfeller utett membran/ tettesjikt. Kan i ytterste konsekvens medføre at vann trenger mellom flis og membran med økt fuktbelastning, membran kan få redusert levetid.