

Leilighet
Kornett Rasmussens veg 9
2070 Råholt



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 26/09/2024

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:94, Bnr: 546
Hjemmelshaver:	Jørn Askheim
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	20
Byggeår:	2002
Tomt:	Felleseie tomt 7 263 m ²
Kommune:	3240 EIDSVOLL

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jørn Askheim
Befaringsdato:	25.09.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Privat vei

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt med asfaltert ankomstområde og opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Flermannsbolig i borettslag oppført i 2002, leiligheten ligger i 1.etasje. Huset har saltak tekket med takstein, antatt støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull. Etasjeskiller i trevirke, innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i borettslag er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. flermannsboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internett siden til NGU.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: FUGLERUD BORETTSLAG.
Organisasjonsnr: 981 971 450.

DOKUMENTKONTROLL:

Takstmannens egne observasjoner 25.09.2024.
Megler (meglerpakken) 25.09.2024.
Midlertidig brukstillatelse den 11.06.2001.
Byggetegninger fra byggeår.
Samsvarserklæring utført av Hugo Beck Installasjon AS den 23.04.2001.
EI-kontroll rapport utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS den 19.09.2024.

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

Vegger: Lakkert trepanel, fliser, malt mur og pusset mur.

Tak/himlinger: Lakkert trepanel.

Gulv: Fliser og laminat.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Da hjemmelshaver ikke har bodd i boligen selv er det ikke gjort noen vesentlige endringer i boligen.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5 800.- pr. mnd.
Hjemmelshaver opplyser om at felleskostnaden vil øke til kr 6 300.- pr.mnd.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etasje	75	4		25	73	2
SUM BYGNING	75	4	0	25	73	2
SUM BRA	79					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		17				
SUM BYGNING		17				
SUM BRA	17					

BRA-i:

75m².

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og innebod.

BRA-e:

21m².

Sportsbod Sportsbod med utvendig adkomst.

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 75m².

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og innebod.

BRA-e: 21m².

Sportsbod med utvendig adkomst 4m².

Garasje 17m².

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 96m².

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og innebod.

Sportsbod med utvendig adkomst 4m².

Garasje 17m².

TBA: 25m².

Markterrasse.

P-rom: 73m².

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, stue med åpen kjøkkenløsning og bad.

S-rom:

1.etasje: Innebod.

Målt takhøyde i stue/kjøkken 2,39m og under innkassing på 2,11m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

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.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Sportsbod med utvendig adkomst.

Parkering i garasje og 1 stk biloppstillingsplass utenfor garasjen.

Sportsbod, garasjen og biloppstillingsplass er borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. TGIU

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Regn og 14 plussgrader.

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.

Funksjonstesting av markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av takstmann fra Kartverket.

Det kan være mangler i grenseinformasjonen, ta kontakt med kommunen eller Kartverket dersom du mener eiendomsgrenser eller areal er feil.

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler i entré/gang, stue/kjøkken og på bad. Peisovn i stue panelovner på begge soverom.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Jørn Askheim

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:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

26/09/2024



August Magnus

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

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Lakkert trepanel.

Bad fra 2002 inneholder:

Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og skyvbare glassdører.

Innfliset badekar med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.

Servantskap med malte profilerte fronter og servant med ett-greps blandebatteri.

Vegghengt speil.

WC på sokkel.

Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1.

Vegger, innredning og tak/himling fremstå i ok stand, med noe bruksslitasje som må forventes ut ifra alder. TG2

Veggfliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30.



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 ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- 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.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2002.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

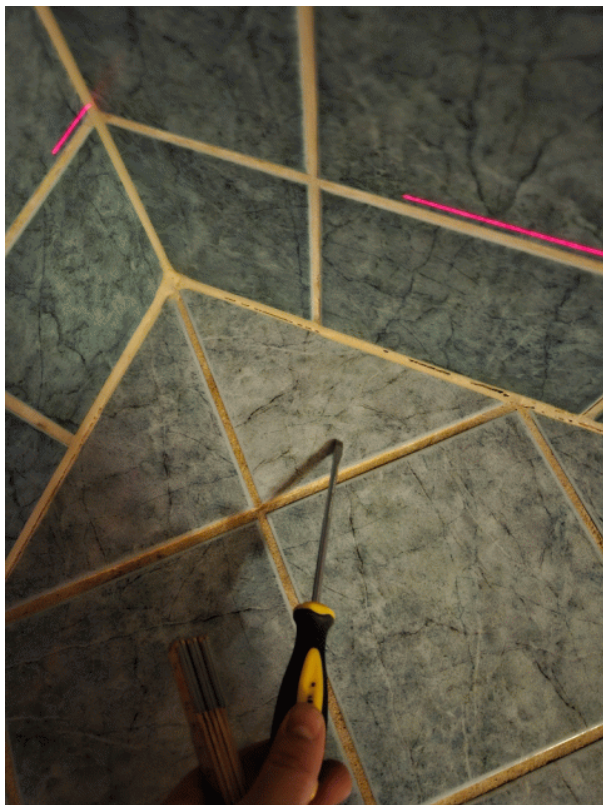
Det er 2 stk fliser med bom (hulrom) under flis og sprekker i flisefug i dusjsonen. TG2

Silikonene mellom gulv og vegg i dusjsonen har stedvis glipper og det trengs å legges ny silikon. TG2

Flisegulv fremstår i grei stand ellers, men har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

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. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Det var ikke mulighet å inspisere sluk under innfliset badekar, da inspeksjonsluke var fuget igjen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Sluket i dusjsjonen har ingen synlig mansjett under klemring. TG2

Membranen har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det ble ikke boret hull direkte bak vanninstallasjonen inn til bad, grunnet at vannrør er ført igjennom kjøkkenvegg, bodvegg og hull boring der kan skade vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble fuktsøkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

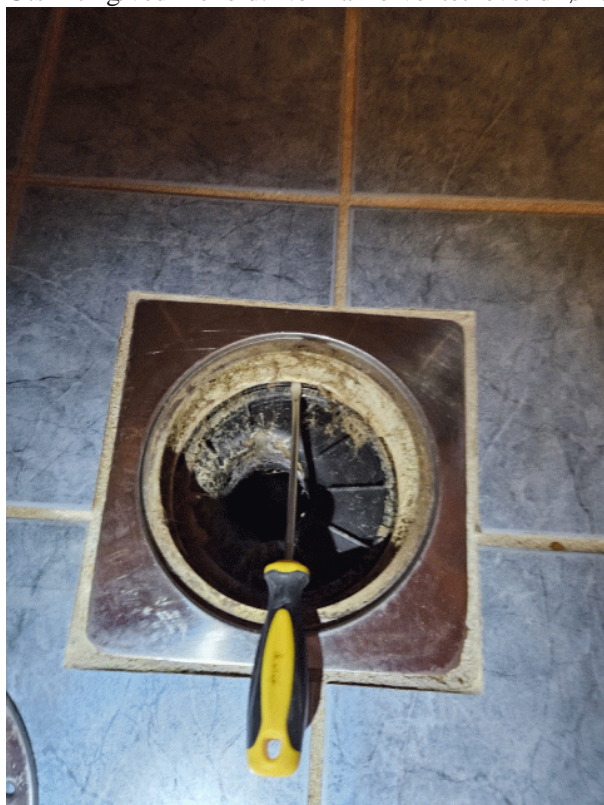
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran, det er mest sannsynlig ingen dokumentasjon på badet i sin helhet da bad er fra 2002. TG2

Dette gjør at det er umulig å avdekke hvilken membran som kan være brukt på bade. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år



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.

Vegger: Lakkert trepanel. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Lakkert trepanel.

Gulv: Fliser.

Åpen kjøkkenløsning fra 2002 inneholder:

Kjøkkeninnredning med rød malt profilerte fronter og skuffer.

Hel-tre benkeplate med underlimt vask og ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer: Stekeovn, keramisk koketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombi kjøleskap.

Komfyrvakt under kjøkkenventilatoren.

Waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken.

Varmtvannsbereder under kjøkkenbenken.

Kjøkkenventilator med avtrekk over yttertak.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.

Kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeåret men noe alderslitasje som må forventes utfra alder og bruk. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før lakkering av trepanel er 8 - 16 år.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Entré/gang, innebod, soverom 1, soverom 2 og stue:

Vegger: Lakkert trepanel, malt mur og pusset mur.

Tak/himlinger: Lakkert trepanel.

Gulv: Fliser og laminat.

Vegger og tak/himling fremstår som fra byggeåret, det er noen merker etter gamle veggfester og bilder som må forventes utifra bruk. TG2

Flisegulv fremstår i ok stand med noe bruksslitasje, det er sprekker og bom (hulrom) i 4 stk fliser mellom gang og stue/kjøkken. TG2

Laminatgulv har stedvis små fuktsveller og slitemerker på overflate, men er ellers i grei stand. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 20mm. TG2

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue/kjøkken på 20mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før lakkering av trepanel er 6 - 10 år.



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.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2000.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer, balkongdør i boligen, terrassedør er litt treg å lukke ellers ingen funksjonsavvik.

Hjemmelshaver opplyser at terrassedør skal smøres før salg.

Det er små fuktmerker i vindusbrett på stuen. TG2

Vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandsgrad TG2

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Ytterdør med malte trerammer antatt produsert samme år som vinduer.

Innvendige lakkerte fyllingsdører antatt produsert samme år som vinduer.

Lakkerte dørgerikter.

Lakkerte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, det er små merker på badedør og på utsiden av ytterdør ellers fremstår dører i grei stand.

Det settes tilstandsgrad TG2 på innedører og ytterdør grunnet alder.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 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.

TBA:

Markterrasse på 25m² med adkomst via stue og i front av inngangsparti, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk på 90cm høyt.

Terrassebord fremstår i god stand men det er stedvis tørrsprekker og det er ett hull i terrassebordet etter ett løstsittende kvist. TG2

Det anbefales å tette hullet med ett egnet trefyllstoff, som fylles helt igjen før det males eller beises over terrassebordet.

Det gjøres oppmerksom på at jevnlig behandling av terrassebord anbefales, følg leverandører anvisning for periodisk behandlinger.

Markterrassen er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2002

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter 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.

Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metal og kobber.

WC på sokkel på bad.

Hjemmelshaver opplyser om at det er tilgang til åpent avløp i innebod hvor det kan settes en wc på sokkel om det ønskes.

Sluk i dusjsone på bad.

Rørstokkskap plassert på badevegg.

Vegghengt vaskekum med to-greps blandebatteri.

Hovedstoppekran plassert under kjøkkenbenk.

Opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannsbereeder under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2.

Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Det er noe treg vannavrenning ned til vannlåsen i servanten på badet, det anbefales å rense avløpsrør.

Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet alder.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år



TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

CTC varmtvannsbereder på 120 liter plassert under kjøkkenbenk med tilkoblet waterguard med sensor.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert, ingen synlige avvik.

Hjemmelshaver opplyser at strømtilkoblingen til varmtvannsberederen skal monteres til en fast koblingsboks med egen servicebyr, selv om det ikke var ett krav fra byggeåret.

Varmtvannsberederen har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.



TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i ukjent år

Det var rengjort i ukjent år

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler og vindusspalter, kjøkkenventilator med avtrekk over tak og mekanisk avtrekk fra bad og fra innebod. Ventilasjonsmotoren er plassert i sportsboden.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdør og dørterskel, det ble målt til 3mm. Kravet er 10mm.

Hjemmelshaver opplyser om at avtrekkskanalen fra kjøkkenventilatoren og avtrekkskanalen til det mekaniske avtrekket skal renes før salg.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

Kjøkkenventilatoren og mekanisk ventilasjon har passert sin forventet levetid. TG2

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av mekanisk ventilasjon er 15 - 20 år.



7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 2002

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er 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 sikringskap er tette.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap plassert på vegg i innebod.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
14 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Hugo Beck Installasjon AS den 23.04.2001 og el-kontroll rapport utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS den 19.09.2024.

Hjemmelshaver opplyser at det ble registret avvik etter el-kontrollen, og det skal utbedres og lukkes avvik før salg. Etter el-kontroll ble det avdekket kun mindre avvik:

- Røykvarsler mangler.
- Slokkeutstyr mangler, hjemmelshaver har montert brannslukkingsapparat i entré/gang.
- Belysning har mangler. Jf. FEL §36. 15W speilarmatur mangler frontdeksel pga skadete ender.
- Stikkontakt er dårlig festet. Jf. FEL §28.
- Varmtvannsbereder er tilkoblet med plugg (støpsel). Det anbefales fast tilkobling uten plugg, da det ofte oppdages varmgang (lysbue) i slike overganger med høy belastning. Dette kan igjen medføre brann. Jf. FEL §22.
- Stikkontakt er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL §36. Ledninger som er lagt åpent ifra stikkontakt er ikke forskriftsmessig ført inn i eksisterende stikk/veggboks. Kabler ligger i klem mot feste ring.
- Utstyr er dårlig festet. Jf. FEL §28. Gjelder termostat er løs, samtidig som den er defekt.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.
Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

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.

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Vegger, innredning og tak/himling fremstår i ok stand, med noe bruksslitasje som må forventes ut ifra alder. TG2
Veggfliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det er 2 stk fliser med bom (hulrom) under flis og sprekker i flisefug i dusjsonen. TG2
Silikonene mellom gulv og vegg i dusjsonen har stedvis glipper og det trengs å legges ny silikon. TG2

Flisegulv fremstår i grei stand ellers, men har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det var ikke mulighet å inspisere sluk under innfliset badekar, da inspeksjonsluke var fuget igjen. TGIU
Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Sluket i dusjsonen har ingen synlig mansjett under klemring. TG2

Membranen har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran, det er mest sannsynlig ingen dokumentasjon på badet i sin helhet da bad er fra 2002. TG2

Dette gjør at det er umulig å avdekke hvilken membran som kan være brukt på bade. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeåret men noe alderslitasje som må forventes utfra alder og bruk. TG2

3.1 Andre rom

Vegger og tak/himling fremstår som fra byggeåret, det er noen merker etter gamle veggfester og bilder som må forventes utifra bruk. TG2

Flisegulv fremstår i ok stand med noe bruksslitasje, det er sprekker og bom (hulrom) i 4 stk fliser mellom gang og stue/kjøkken. TG2

Laminatgulv har stedvis små fuktsveller og slitemerker på overflate, men er ellers i grei stand. TG2

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 20mm. TG2

4.1 Vinduer og ytterdører

Det er små fuktmerker i vindusbrett på stuen. TG2

Vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandsgrad TG2

Det settes tilstandsgrad TG2 på innedører og ytterdør grunnet alder.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det er noe treg vannavrenning ned til vannlåsen i servanten på badet, det anbefales å rense avløpsrør.

Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet alder.

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

6.3 Ventilasjon

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdør og dørterskel, det ble målt til 3mm. Kravet er 10mm.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

Kjøkkenventilatoren og mekanisk ventilasjon har passert sin forventet levetid. TG2

Takstmannens vurdering ved TG3: