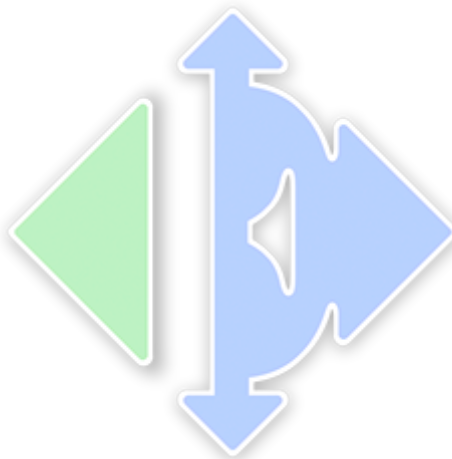


Seksjonert bolig
Åsløkkveien 59 A
1396 Billingstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 07/04/2025

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:38, Bnr: 113
Hjemmelshaver:	Henrik Østerman m.fl.
Seksjonsnr:	1
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Kommunal
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2023

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.02.2025
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Det var lettskyet og ca. -8 grader Celsius. Det var snø på tak og bakkeplan som kan forhindre enkelte undersøkelser/målinger. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Noe innredning langs vegger og guly. Stedvis mye personlige eiendeler. Mindre avvik kan forekomme. Hulrom (bom) under fliser er undersøkt på tilfeldige plasser. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert
Oppdragsgiver:	Henrik Østermann/Lene Marie Henriksen
Tilstede under befaringen:	Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt i etablert villastrøk sentralt beliggende på Billingstad med blant annet kort vei til togstasjon. Utvendige trapper i betong til inngangspartiet og hagen. Asfaltert felles gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Seksjonert bolig over 3 plan. Oppført med grunnmur i betong. Reisverk i tre med stående kledning. Flatt tak antatt tekket med membran/folie/asfaltbelegg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er tilnærmet ny og fremstår med gode kvaliteter. Det er viktig å sette seg godt inn i FDV og anvisninger som er tilknyttet boligen.

ANNET:**OPPVARMING:**

Elektriske varmekabler og folie i de fleste rom.

Lukket ildsted med stålpipe.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Digital FDV- mappe på boligen.

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

VEGGER: Malte slette flater, flis på badrom, stedvis detaljer med spilepanel

HIMLING: Malte slette flater

GULV: Parkett og laminat, flis på badrom+ wc + vaskerom, malt betong i u.etg.

*Avvik av beskrivelser/bygningsmaterialer kan forekomme

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig.

-Det er registrert en merkbar nedsenk ved trapp. Målt til 10 mm på 1 meter. Årsak ikke videre vurdert.

-Enkelte steder med friksjonslyd / "knirk" i gulv.

-Det er påvist hulrom (bom) under enkelte fliser i entrè. Årsaken er mest sannsynlig partier hvor flislim ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. Fliser kan ved "bom" sprekke lettere, enkelte fliser kan over tid løsne.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Nybygg 2023

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
U.etg	31				7	24
1.etg	74				74	
2.etg	74			60	74	
Garasje	35					35
SUM BYGNING	214			60*	155	59
SUM BRA	214					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

U.etg:
 Bod/teknisk, lagerrom, garasje
 1.etg:
 Entrè, 3 soverom, wc, bad, vaskerom
 2.etg:
 Stue, kjøkken bad og soverom

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

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringstidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

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.

Det benyttes matematiske avrundingsregler.

*TBA: Veranda 20 m2, terrasse på bakkeplan ca. 40 m2. Mindre arealavvik kan forekomme da deler var snødekt på befaringdagen.

GARASJE / UTHUS:

Integrert garasje med leddport og elektrisk portåpner. Direkte adkomst til boligen via lagerrom.

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:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

07/04/2025



Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter

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

Grunnmur/fundamentering i betong. Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser.

Merknader: -Grunnmur og fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

-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. Det henvises til utbyggers dokumentasjon vedrørende utførelse.

TGIU er satt grunnet manglende inspeksjonsgrunnlag

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Det er inntilbygget terrasse mot grunnmur mot NORD/VEST. Det ble målt fall på terreng ved innkjøring til garasjen.

Merknader: Eventuell fall mot grunnmur/flat tomt kan skape unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet dersom dette fysisk lar seg løse.(TEK 17).

TGIU er valgt grunnet snømengder på befaringsdagen samt inntilbygget terrasser som gjør inspeksjon umulig.

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 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. Lufting av konstruksjoner er viktig for å forhindre fukt og råteskader.

*Man bør sørge for at snø ikke ligger inntil husvegg med fare for fuktopptak ved snøsmelting.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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 og isolerglass fra byggeår.

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet.

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.

TG 2:

-Det er påvist sprekke i glass ved terrasse/trapperom i 2.etg. mot NORD.

*Hjemmelshaver har sendt inn reklamasjon på dette vinduet og dette vil bli rettet før evt. salg/overtakelse.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Flatt tak. (kompakttak)

Merknader: Ikke mulig å inspisere konstruksjon.

Det henvises til utbyggers beskrivelse av oppbyggingen.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak er ikke mulig å inspisere av konstruksjonsmessige årsaker, ytterteking er snødekt. Ingen tilgang til takflaten uten sikkerhetstiltak.

Synlig overløp ut av yttervegg (parapet.)

Merknader: TGIU Ikke mulig å undersøke. Kompakttak.

*Man kan anta at taket er tett, da det ikke er påvist fuktskjolder eller andre synlige tegn på svekkelser innvendig i boligen.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1. Veranda (tak over naboenhet) med utang fra stuen. Toppdekke med terrassebord av tre. Rekkverk i glass og metall.

2. Terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon.

Merknader: -Ikke mulig å inspisere tettesjikt uten destruktive inngrep.

-Rekkverkshøyder er ihht teknisk forskrift

-Terrassebord er ikke mulig å inspiser grunnet snødekt overflate. Se evt. eiers egenerklæringskjema ved evt avvik.

7. Våtrom

7.1 Bad 1.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 avvik på skjøter og underkant av plater.
- 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
 160 cm innredning med 2 vasker med ett-greps armatur.
 Speilskap på vegg
 Vegghengt WC
 Dusjhjørne med svingbare glassdører
 Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg

Merknader: Bad med normal bruksslitasje.

TG 2 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.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.
 Nedsenk i dusj.

Merknader: -Det registreres 15 mm høydeforskjell på gulvet fra terskel flis til topp slukrist.
 -Det registreres tilstrekkelig fall i dusjsonen. Hovedgulvet er tilnærmet flatt/svakt fall mot sluk.
 -Det er påvist et avvik ihht til preaksepterte ytelser ihht TEK 17 på fall. Rommet fungerer likevel godt med dette avviket ved normal bruk og vedlikehold. Lekkasje kan likevel skje unntaksvis. (Tegninger viser også at det er prosjektert med 15 mm oppkant ved dørterskel.)

TG 2:

-Det er påvist et avvik ihht TEK 17 §13-15 punkt C på gulv. Det mangler 15 mm oppkant ved dørterskel da hovedgulvet har mindre fall en 1:100.

UTDRAG TEK 17:

C) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser:

For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet dersom fall er mindre enn 1:100

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. 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.

Merknader: -Det er synlig slukmansjett under klemring i sluk

-Det ble ikke boret hull i tilstøtende rom mot våtsone av konstruksjonsmessige årsaker. (Grenser mot vanninstallasjon på wc og yttervegg)

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

*Dokumentasjon av produkter er ikke fremlagt. En ferdigattest på boligen tilsier at entreprenør har erklært at utført arbeid er gjort ihht tekniske beskrivelser og krav.

7.2 Bad 2.etg

7.2.1 Overflate vegger og himling

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med varmekabler.

Nedsenk i dusj.

Merknader: -Det registreres 28 mm høydeforskjell på gulvet fra terskel flis til topp slukrist.

-Det registreres tilstrekkelig fall i dusjsonen. Hovedgulvet er tilnærmet flatt/svakt fall mot sluk.

-Det er påvist et avvik ihht til preaksepterte ytelser ihht TEK 17 på fall. Rommet fungerer likevel godt med dette avviket ved normal bruk og vedlikehold. Lekkasjer kan likevel skje unntaksvis. (Tegninger viser også at det er prosjektert med 15 mm oppkant ved dørterskel.)

TG 2:

-Det er påvist et avvik ihht TEK 17 §13-15 punkt C på gulv. Det mangler 15 mm oppkant ved dørterskel da hovedgulvet har mindre fall en 1:100.

UTDRAG TEK 17:

C) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser:

For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

-Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

-Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet dersom fall er mindre enn 1:100

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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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.

Merknader: -Det er synlig slukmansjett under klemring i sluk

-Det er fuktmålt i svill/underlag via inspeksjonsluke i tilstøtende rom mot våtsoner. Ingen tegn til forhøyede verdier.

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

*Dokumentasjon av produkter er ikke fremlagt. En ferdigattest på boligen, tilsier at entreprenør har erklært at utført arbeid er gjort ihht tekniske beskrivelser og krav.

7.3 Vaskerom

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Vaskerom bygget med fliser på gulv med sokkelflis og malte gipsplater på vegg og himling.

60 cm innredning med vask.

Opplegg for vaskemaskin

Merknader:

Vegg og himling med normal bruksslitasje.

-PS! Det er ingen sprutbeskyttelse på vegg bak vask.

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler.

Merknader: -Det ble målt høydeforskjell med laser på 12 mm fra topp terskel flis til topp sluk.

-Det er ikke mulig å påvise membranoppkant ved dørterskel uten destruktive inngrep.

-Synlig luftespalte i dør sikrer luftsirkulasjon.

*Dersom det skulle vise seg at det mangler membranoppkant på minimum 15 mm ved terskel så er dett et avvik ihht TEK 17 §13-15 punkt C og ville gitt en TG 2.

TG 1 7.3.3 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.

Synlig membran under klemring i sluk. Vegger er ikke utført med membran/tettesjikt. (Ingen direkte fuktpåkjening.)

Merknader: -Det ble ikke boret hull i tilstøtende rom da dette er en relativ nyoppført bolig. Bygningsdelen har svært begrenset/ingen

fuktpåkjening. (Åpen himling i u.etg etter en utbedring, avdekket ingen tegn til fukt/skader)

-Synlig membran/slukmansjett under klemring i sluk.

*Våtrommet har garanti fra leverandør.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med kjøkkenøy i direkte tilknytning til stuen

Slette fronter. Benkeplate i laminert spon med nedfelt vask og ett-greps armatur

Innebygde hvitevarer som stekeovn, micro, kjøleskap/fryseskap, oppvaskmaskin og venskap

Lekkasjesikring i benk

Komfyrvakt i himling, over keramisk platetopp med integrert ventilator.

Merknader: Normal bruksslitasje

9. Rom under terreng**9.1 U.etg.****TG 1** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Lagerrom, garasje og bod/teknisk rom i u.etg. (Deler av rom i 1.etg grenser også mot terreng)

Malte flater på vegger og himling. (Nye gipsplater er montert og overflater malt vinter 2025, etter åpning av konstruksjon for utbedring av røranlegg)

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Malte gulvflater i betong i u.etg.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ventilasjon er ivaretatt av balansert ventilasjonsanlegg. Fuktmåling i tresvill /utlektet vegg er fortatt i lagerrom.

*Ingen rom i u.etg er ment/godkjent for varig opphold

Merknader: -Ingen tegn til forhøyede fuktverdier i tresvill.

10. VVS**TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er kun beskrevet synlige rør inne i boligen
 Vannrør i plast (Rør-i-rør). Avløpsrør og sluk i plast.

Merknader: -Ingen synlige tegn til skader svekkelser.
 -Stakeluke er ikke påvist/ble ikke funnet på befaringdagen. Hvis denne mangler så er dette et avvik ihht TEK.
 -Ingen spalte på innebygget sisterner. Sisternen kan være godkjent montert uten lekkasjespalte. Ref. produksjef hos leverandør/produsent. (Geberit)

*Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på området VVS. For utvidet kontroll av vann og avløp bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder av merket Oso Hotwater Saga 300, volum 281 liter. Plassert i rom med sluk i gulvet.

Merknader: Ingen merknader.
 Forventet levetid for bereder i rustfritt stål er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg fra Østberg. Aggregat montert i bod/teknisk.

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

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i bod/teknisk

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.

-EL-dokumentasjon ligger i boligmappa.no

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

-Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger.

-Ferdigattest 09.07.2024

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Det er påvist sprekk i glass ved terrasse/trapperom i 2.etg. mot NORD. *Hjemmelshaver har sendt inn reklamasjon på dette vinduet og dette vil bli rettet før evt. salg/overtakelse.
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Det er påvist et avvik ihht TEK 17 §13-15 punkt C på gulv. Det mangler 15 mm oppkant ved dørterskel da hovedgulvet har mindre fall en 1:100.
7.2.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	-Det er påvist et avvik ihht TEK 17 §13-15 punkt C på gulv. Det mangler 15 mm oppkant ved dørterskel da hovedgulvet har mindre fall en 1:100.