

Rekkehus
Blakstadlia 21
1386 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 13/06/2025

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:61, Bnr: 444
Hjemmelshaver:	Hilde Krogvold Fystro og Eirik Fønhus
Seksjonsnr:	12
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Felles 21186 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1997

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

12.06.2025

Forutsetninger:

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var klarvær og ca. +14 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen. Inspeksjonen er foretatt på synlige/tilgjengelige deler. Hulrom under fliser er sjekket på tilfeldige steder. Kott på loftet var lagret med mye personlige eiendeler i forbindelse med foto før salg. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

*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:

Hjemmelshavere

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshavere og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Boligen ligger i skrånende terreng mot SØRØST. Opparbeidet tomt i etablert boligstrøk med flere rekkehus. Det er asfalterte veier og trappeadkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelte rekkehus bygget i trinnvise seksjoner. Støpt såle på mark. Bindingsverk i tre med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Lyd-/Brannskillende konstruksjon er antatt utført etter eldre krav/forskrifter. Disse kan ha avvik ihht dagens tregler.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand på befaringsdagen. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler e.l. på bad og i entrè
Lukket ildsted

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud. Det er gitt innsyn i boligmappe.no på befaringsdagen., hvor man finner samsvarserklæring fra elektriker.

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

VEGGER: Malte slette flater, fliser på baderomsvegger.

HIMLING: Malte slette flater, trepanel

GULV: Parkett, belegg på wc, fliser på bad og i entrè

MERKNADER OM ANDRE ROM:

-Leiligheten fremstår godt vedlikeholdt med normal brukslitasje ihht alder. Enklte overflater er malt i nyere tid i forbindelse med salget. 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 registreres noe friksjonslyd i gulv enkelte steder samt knirk i trapp

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

- Nytt kjøkken 2011
- Baderomsinnredning fra 2017

*Omlegging av tak iverksettes høsten 2025. Byggefirma har gjort ferdig 2 bolig rekker, startet på 2 nye. Takarbeid er i regi av sameiet.

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 m²	S-Rom m²
1.etg	50			33	50	
2.etg	50			4	48	2
Loft	11				11	
Bod		5				
SUM BYGNING	111	5*		37**	109	2
SUM BRA	116					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1.etg.:

Entrè, kjøkken, wc og stue

2.etg.:

3 soverom, bod og bad

Loft:

Loftstue og bod

BRA-e:

Bod i kjelleretg.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringstidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel mangle godkjenning fra kommunen og ha avvik ihht tekniske forskrifter. (P-rom og S-rom er pdd. utdatert ihht nye måleregler)

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.

*Bodareal i felles anlegg er medtatt da det ligger i samme bygg.

**TBA 1.etg: NORD 11 m² + SØR 22 m² = 33 m²

GARASJE / UTHUS:

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

13/06/2025

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.

Støpt såle på mark. Med trinnvise betongkonstruksjoner. Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser.

Merknader: -Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ingen synlige tegn til skader/svekkelser.
-Tettesjikt/drenering ikke mulig å påvise grunnet konstruksjonsmessige årsaker. Vegg mot terreng ligger mot naboenhet.

Utvendig konstruksjoner/fasader er sameiets ansvar.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Det er hovedsaklig fall fra grunnmur, hvor vann ledes naturlig vekk i skrånende terreng.

Merknader: Undersøkelse er ikke mulig da det er bygget terrasser er bygget inntil boligen.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

Yttervegger med bindingsverk i tre med liggende kledning.
(fasader er sameiet ansvar, forsikring og vedlikehold)

Merknader: Overflater på trekledning med naturlig værslitasje. enkelte bord med noe tørkesprekker/vridninger.

- 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. (Luft er viktig for å unngå fukt/råteskader)
- Ved visuell besiktigelse så kunne man ikke avdekke spesielle problemer/skader.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vanlig trekledning er 40-60 år.

*Eier opplyser om at kledningen skal behandles samtidig med takomlegging for å utnytte stillasene.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med karmer i tre med isolerglass fra byggeår.
(Sameiet har ansvar for vedlikehold/ evt. utskiftning vinduer og dører. Ref. eier.)

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. Gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

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 30 - 50 år.

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

TG 2:

Vurderes ihht til alder og slitasje på enkelte vinduer og dører.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Saltak i trekonstruksjoner.

Merknader: -Takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak. Lufting av tak er ikke mulig å påvise i hele taksperrens lengde grunnet lukket skråtak. Lufting er viktig for å forhindre fukt/råteskader.

*Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

TGIU er valgt grunnet manglende inspeksjonsgrunnlag. Tak er sameiets ansvar.

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.

Det er ikke mulig å påvise type undertak. Lukket konstruksjon fra innside. Yttertekking av betongtakstein.

*Det mangler snøfangere på takflaten.

*Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket

Merknader: TGIU er valgt på bakgrunn av svært begrenset inspeksjonsmulighet.

Tak er sameiets ansvar. Hjemmelshaver opplyser om at det skal foretas takomlegging i 2025. (Man må kontakte sameiet for ytterligere informasjon vedrørende dette)

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Loftsetasje innredet som loftstue samt et kott for lagring

Merknader: -Det er ingen inspeksjonsmuligheter av konstruksjon da denne er lukket. (skråtak)

Tilstandsgrad er kun basert på innside av konstruksjon/overflater. Ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser

Overflater på loft har normal bruksslitasje ihht alder

6. Balkonger, verandaer og lignende

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1. Veranda mot NORDØST i 2.etg med utgang fra soverom. Bjelkelag i trekonstruksjon med terrassebord.

Rekkverkshøyde målt til 95 cm. (OK ihht eldre krav)

2. Terrasse på bakkeplan mot SØR og NORD. Terrassebord på bjelkelag av tre.

Merknader: Veranda/terrasser med normal vær-/bruksslitasje. Nybeiset dagen før befarings

TG 2:

1. Settes på bakgrunn av tørkesprekker og værslitasje på terrasse på bakkeplan. Vedlikehold/utskiftning må forventes.

2. Rekkverkshøyde på veranda har avvik ihht dagens krav på 100 cm. (Ingen tiltak påkrevd)

7. Våtrom

7.1 Bad

7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagt bad fra byggeår. Innredning med vask og speilskap. (2017). Lukket dusjkabinett. Gulvmontert WC. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk (konstant)

Merknader: Godt fungerende bad med normal bruksslitasje ihht alder.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

1. Hull i fliser etter eldre innredning/inventar

2. Riss i fuger på vegg

7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er 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.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 13 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Svak fall mot sluk på hovedgulv. Oppkant ved dør på 30 mm. OBS! Membran kan ikke verifiseres ved dør uten destruktive inngrep. Det er avvik på fall ihht TEK 97.

TG 2:

1. Avvik på fall ihht datidens krav på oppføringstidspunktet (TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Dvs 16mm)

2. Bom (hulrom) under fliser mellom kabinett og soverom

3. Sprekk/riss i elastisk fugemasse (avvik ihht NS 3600:2018)

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: -Hullboring/fuktsøk fra tilstøtende rom avdekket ingen unormale verdier.

Forventet levetid for membran er 20 år

TG 2:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets

lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

*Det anbefales fortsatt bruk av lukket kabinett for sikrere bruk

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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 pusset opp av tidligere eier i 2011. Profilerte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt vask og platetopp. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og micro. Ventilator tilkoblet sentralavtrekket. Det er påvist komfyrvakt over platetoppen.

Merknader: -Kjøkkenet fremstår normalt godt vedlikeholdt og har slitasje ihht alder.

Sensor for lekkasjevarsler i benk er anbefalt montert dersom dette ikke foreligger.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber, avløpsrør og sluk i plast.

Merknader:

-Det er foretatt en enkel visuell sjekk av synlige vann og avløpsinnstallasjoner.
-Stoppekran bak VV-bereder i skap på kjøkken. Testet OK
Hjemmelshaver opplever ingen problemer med vann eller avløp.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

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

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

VV-bereder fra Oso Hotwater S 200, 198 liter. Det er påvist lekkasjevarsler på gulv ved bereder med automatiskstoppventil.

Merknader:

**Det er anbefalt å direktekoble VV-bereder da det kan forekomme varmgang i stikkontakt/støpsel. Støpsel bør ha jevnlig tilsyn. Ingen avvik funnet på befaringsdagen

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
Det var sist inspisert i 2023
Det var rengjort i 2023
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilering med avtrekk fra wc og bad. Ventil i yttervegg i stuen samt spalteventiler i vinduer.

Merknader: -Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Ventilering av boligen er utført etter eldre krav/forskrifter og tilfredsstiller disse. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til innelima og ventilering. (balansert ventilasjon)

*Vinduer/ventiler må brukes aktivt for utskifting av luft. Viktig at ventiler holdes åpne, selv i den kalde årstiden.

*Mekanisk avtrekk: Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungerende ventilasjonssystem, men resulterer i høyt energitap, da slike anlegg ikke har noen form for varmegjennvinning

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2016/2017

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert i entrè i 1.etg.

Det elektriske anlegget ligger for det meste skjult i vegger og tak.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Avvik etter el-tilsyn er lukket.

-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll

-Samsvarserklæring for utbedring etter avvik, samt bytte av termostater er fremvist. (Ligger i boligmappe.no) Dagens eier har ikke fått utført noe el-arbeid.

*Det kan med fordel settes på et beskyttelseslokk bak koblingsboks inne i kott på kjøkkenet

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

av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden forrige tilsyn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

- Rekkverkshøyde i trapp er målt til 88 cm. Dette er avvik ihht dagens forskrifter.
- Egenerklæringsskjema i forbindelse med eierskifteforsikring er ikke mottatt.
- Det er kun mindre avvik på innervegger fra originale tegninger.
- Ferdigattest datert 25.03.2003

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes ihht til alder og slitasje på enkelte vinduer og dører.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	1.Settes på bakgrunn av tørkesprekker og værslitasje på terrasse på bakkeplan. Vedlikehold/utskiftning kan forventes. 2.Rekkverkshøyde på veranda har avvik ihht dagens krav på 100 cm. (Ingen tiltak påkrevd)
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	1.Hull i fliser etter eldre innredning/inventar 2. Riss i fuger på vegg
7.1.2	Bad Overflate gulv
	1.Avvik på fall ihht datidens krav på oppføringstidspunktet (TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Dvs 16mm) 2.Bom (hulrom) under fliser mellom kabinett og soverom 3.Sprekk/riss i elastisk fugemasse (avvik ihht NS 3600:2018)
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. *Det anbefales fortsatt bruk av lukket kabinett for sikrere bruk