



Rekkehus (ende)
Lindløkka 52
1387 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 01/10/2024

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:55, Bnr: 33
Hjemmelshaver:	Per Fredrik og Oline Myrvold
Seksjonsnr:	172
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	142411 (Felles) m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggear:	1976

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.09.2024
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. +6 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Kaldtloft med lagring av personlige eiendeler, med delvis gangbart gulv. Fastskrudd innredning på soverom, hindret undersøkelse av vannfordelingsskap og stoppekran. Ellers ingen store hindringer på befaringdagen.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Selve boligen har en liten hageflekk mot NORD. Ellers er det fellesareal med opparbeidet lekeplass og noe grøntarealer med naturlig vegetasjon mellom rekkehusene.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt rekkehus fra 1976/1977.

Fundamenter av betong med krypkjeller og stubbloft med trebjelkelag. Bindingsverk i tre med liggende kledning. Antatt isolert etter eldre krav.

Etasjeskiller i tre. Saltak i trekonstruksjon med shingel på tak. Renner og nedløp i stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Det er utført stikkprøver av etasjeskille/stubbloft under boligen. Inspeksjon er delvis/stedvis utført grunnet hygieniske årsaker.

Ekskrementer fra bla. katt.

ANNET:**OPPVARMING:**

Lukket ildsted 2.etg

Varmekabler/folie i gulv i 1.etg, (det er også registrert en termostat i 2.etg som trolig betjener varme i gulv i stue/kjøkken.)

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra propcloud.no/ambita. Tilsendte megleropplysninger, samt fakturaer/dokumentasjon fra hjemmelshaver.

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

VEGGER: Malte slette flater, fliser på bad

HIMLING: Malte slette flater

GULV: Parkett, flis i entrè + bad + vaskerom

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/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.

-Boligen er pusset opp i nyere tid av tidligere eier. (2016-2022)

-Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser. Det er påvist en nedbøyning i gulv ved trappeløpet avvik på 35 mm fra resterende målinger. 2.etg og 20mm i 1.etg

*Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert. Hjemmelshaver opplyser om at nedbøyningen har vært uforandret siden de overtok boligen i 2022.

-Det er registrert hulrom (bom) under enkelte fliser i entrè/hall, men ingen tegn på at de er løse.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-Boligen er tilbygget på hver side med veranda over tilbygget.

-Pusset opp/renovert 2018-2022 av tidligere eier. (Tømrermester og ingeniør)

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.etg	68			12	68	
2.etg	49			22	49	
SUM BYGNING	117			34	117	
SUM BRA	117					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Utvendig sportsbod		5				
SUM BYGNING		5				
SUM BRA		5				

BRA-i:

1.etg:
 Entrè/hall, 3 soverom ,vaskerom og bad
 2.etg:
 Åpen stue og kjøkken

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

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i Archicad 26.
 Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

-Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med el-billader.
 -TBA 2.etg. 2 x 11m2

GARASJE / UTHUS:

Frittstående sportsbod i trekonstruksjon. Ikke tilstandsvurdert.

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

01/10/2024



Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Fundamentering av betong med stubbloft mot terreng.

Merknader: -På befaringsdagen ble det ikke registrert grove tegn til setninger utover det som må forventes av alder/byggeskikk. På bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

-Ingen fuktsikring ala grunnmursplast da det ikke er boligrom under terreng.

TG 1 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Krypkjeller med stubbloftsløsning

Merknader: -Det er lagret enkelte bygningsmaterialer under krypkjeller.

-Det ble foretatt stikkprøver i bjelklag/lekter uten tegn til svekkelser/skader

-Ingen fuktsikring mot terreng, naturlig avrenning da boligene ligger på et høydedrag.

-God gjennomlufting

TG 1 1.3 Terrengforhold

Liten hageflekk mot NORD

Asfaltert/steinlagt adkomst med trapp mot SØR.

Merknader: Det var ingen synlige/merkable tegn til oppsamling av vann på befaringsdagen.

Ingen boligrom under terreng.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger oppført som bindingsverk, antatt isolert etter eldre krav.

Merknader: -Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

-Ikke mulig å påvise kontinuerlig lufting bak kledning. Lufting er viktig for å forhindre fukt og råteskader.

-Det er påvist enkelte steder med sprekker i panel (Gavlvegg). Forøvrig så ser kledningen bra ut.

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

TG 2:

Settes på bakgrunn av tørkesprekker på gavlvegg, samt alder på den eldste kledningen.

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 terrassedører med karmen i tre med isolerglass med varierende årstall. (2016-2019)

Ytterdører med glassfelt og elektronisk dørlås.

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.

-Skade i overkant av dørblad på terrassedør mot SØR.

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 på bakgrunn av skade på dørblad på terrassedør

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon i tre.

Merknader: Takkonstruksjon er inspisert fra loftsluke på kjøkken.

Takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

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

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av rupanel antatt fra byggeår. Ytterteking med takshingel.

Merknader: Det er ikke gitt opplysninger hvilket årstall ytterteking er fra.

Undertak er inspisert via loftsluke på kjøkken.

-Hjemmelshaver opplyser om at takflater er sameiet sitt ansvar.

-Det mangler snøfangere på tak. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade. Erfaringsmessig så skal det mye til for at det kommer takras fra shingeltak med denne helningsgraden. (Manglende snøfangere vil her gi en TG 2)

TGIU er valgt da sameiet har ansvar for vedlikehold og utbedringer av tak.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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.
 Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
 Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft inspisert fra loftsluke på kjøkken. Ikke gangbart gulv på kaldtloft.

Merknader: Kaldtloft virket luftig og ventilert på befaringsdagen. Ventilering via spalte i raft
 -Kaldloft er etterisolert 2023. (Faktura fremlagt)

OBS!

Noe mangelfull isolasjon på soilrør i kald sone. Bør utbedres for å hindre kondensering. Soilrør bør/må også forlenges over tak for å forhindre/begrense fuktig luft inn på kaldtloftet.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

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.
 Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

- 1.Veranda (tak over tilbygg) i trekonstruksjon med terrassebord på tilfarere mot SØR og NORD.
- 2.Terrasse i trekonstruksjon på bakkeplan mot NORD.

Merknader: -Normal bruks-/værslitasje.
 -Rekkverkshøyder er ikke tilfredsstillende etter dagens krav. (97 cm og 96 cm)
 -Hjørne på terrasse mot NORD mangler rekkverk. (70 cm ned til terreng på en liten del av terrassen)
 -Tettesjikt under terrassebord er ikke mulig å vurdere uten destruktive inngrep. (det er antydninger til asfaltpapp under terrassebord)

TG 2:

Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Bad pusset opp i 2018

Flislagte vegger, malte plater i himling

100 cm innredning med toppmontert vask og ett-greps armatur på vegg

Speil med LED, høyskap på vegg

Dusjnise med svingbare glassdør

Frittstående boblekar

Vegghengt WC

Elektrisk avtrekksvifte i himling

Merknader: Godt fungerende bad med normal bruksslitasje.

*Badet er pusset opp av tidligere eier.

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 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 påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- 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

- Merknader:** -Svertesopp/muggvekst i elastisk fugemasse i dusjsone (ganske normalt, kan forsøkes vasket med egnet middel. Evt. utbedres med ny fugemasse, dette bør gjøres av fagfolk)
- Det er målt høydeforskjell med laser på 23 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Hovedgulv er tilnærmet flatt. Fall i dusjsone er ca.1:50.
 - Det er ikke mulig å påvise membranoppkant ved dørterskel.
 - Det er avvik på fall ihht TEK 17. Rommet fungerer likevel godt med dette avviket.

TG 2:

Muggvekst i elastisk fugemasse er avvik ihht NS 3600:2018
Avvik på fall (Rommet fungerer likevel godt med dette avviket.)

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2018
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
*Tidligere eier er tømremester og bygningsingeniør, og har utført hoveddelen av arbeidene på egeninnats.
Dokumentert med bilder.

- Merknader:** -Det er påvist slukmansjett under klemring.
- Billedokumentasjon av membranarbeider stedvis i rommet.
 - Det er foretatt hullboring i våtsone til badekar, uten tegn til forhøyede verdier. (Eneste mulige sted for hulltaking)
 - Det er en forutsetning av membranarbeider er utført ihht gitt anvisninger på produkt. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsrapport.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsone som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, kan det likevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

TG 2:

Vurderes da det ikke foreligger produktdokumentasjon på membran.

7.2 Vaskerom

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med vegg og benkeskap med benkeplate for oppbevaring. (2018)

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel

VV-bereder

Merknader: -Vaskerommet har ingen våtsoner på vegg.

Overflater med naturlig bruksslitasje.

TG 2:

Ingen ventilering av vaskerom.(Avvik ihht NS 3600:2018) (Det er begrenset fuktpåkjenning/fuktig luft på et vaskerom med dagens bruk. (Det bør likevel etableres ventilering, evt. sørge for god utlufting ved bruk av f.eks tørketrommel/klestørk)

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.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke 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

Merknader: -Det er ingen fall på gulvet. Ei heller påvist membranoppkant ved dørterskel. Ihht TEK 17 så er det krva til membranoppkant ved dørterskel på minimum 15 mm når det er mindre fall enn 1:100. Rommet fungerer likevel greit med dette avviket, men det kan være fare for at lekkasjevann vil nå tilstøtende rom/bygningsdeler.

TG 2:

Avvik på fall/membranoppkant.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. *Det er påvist membran/slukmansjett under klemring samt synlig membranoppkant ved siden av dør, der det mangler en søkkelflis.

Merknader: Tidligere eier er tømrmester og bygningsingeniør, og har utført hoveddelen av arbeidene på egeninnsats.

TG 2:

Manglende dokumentasjon (avvik NS 3600:2028)

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken**

©mstr.no

Vanninstallasjonen er fra 2020

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 fra 2020

Slette fronter med integrerte håndtak

Benkeplate i laminert spon med vask og ett-greps armatur. Delvis flislagt over benk.

Keramisk platetopp med integrert ventilator

Integrert komfyr, kombiskap kjølfrys, oppvaskmaskin.

Merknader: -Kjøkken med normal bruksslitasje

-Det er noe usikkerhet angående utkast til ventilator. (Sokkel var ikke mulig å demontere uten spesial verktøy) Det oppleves ved test av ventilator, at avkast kun føres under sokkel.

(Kullfilter til ventilator er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 og git en TG 2) Det vil bli gitt en TG 1 på kjøkkenet, med forbehold om at ventilator har direkte avkast. (ref.tidligere rapport)

-Ingen komfyrvakt eller lekkasjesikring i benkeskap er påvist. (Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Det er ikke opplyst av hjemmelshaver om at det er lagt opp ny kurs til platetoppen.)

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggens 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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018
 Hovedstoppekransen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann-/avløpsrør og sluk i plast.

Merknader: Det er foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.

-Stoppekransen er antatt i vannfordelingskap på soverom. Ikke testet grunnet fastmontert skapinnredning. Tiltak bør vurderes, da man har begrenset med tid for å hindre ytterligere skade ved en evt lekkasje.

-Ikke påvist stakeluke, men det er synlige avløpsrør i krypkjeller.

-Soilrør på kaldtloft bør/må utbedres da det er avsluttet inne på kaldtloft. (Unødig fuktig luft tilføres kald sone med fare for kondensering)

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 2:

Settes på bakgrunn av manglende/vanskelig tilgjengelighet til stoppekransen.

Manglende dokumentasjon på innebygget sisterner/VVS

Soilrør (lufting) ikke avsluttet på en fagmessig måte.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Bereder med ekspansjonskar plassert på vaskerom med sluk i gulv . Oso Hotwater S 300 Saga std. , 287 liter.
 Direktekoblet i bryter.

Merknader: Ingen merknader.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Det er ingen opplysninger om at det finnes nedgravd tank på eiendommen.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekksvifte på bad, ellers naturlig avtrekk og tilluft via ventiler i yttervegger.

*Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

Merknader: Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan allikevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklime og ventilering.

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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2018/2020

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 tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè.

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

-Samsvarserklæring er fremvist på utført el-arbeid som dagens hjemmelshaver har fått utført, samt samsvarserklæring for flytting+ny innmat i sikringsskap+ godkjent økning av kapasitet 3x40A.

-Varmekabler er ikke funksjonstestet.

-Downlights er ikke demontert for kontroll.

-Jording til slukrist på vaskerom er ikke fagmessig utført.

*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 levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det er ikke samsvar mellom godkjente tegninger tilsendt fra megler og dagens plan.

-Det mangler ferdigattest på tilbygg. Hjemmelshaver opplyser om at dette er sent inn til kommunen og avventer behandling.

-Der mangler håndløper på 1 side ihht dagens krav.

-Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget ligger over terreng med utlufting under boligen. Området har moderat til lav forekomst av radon. (propcloud.no)

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Settes på bakgrunn av tørkesprekker på gavlvegg, samt alder på den eldste kledningen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes på bakgrunn av skade på dørblad på terrassedør
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Muggvekst i elastisk fugemasse er avvik ihht NS 3600:2018 Avvik på fall. (Rommet fungere likevel godt med dette avviket.)
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Vurderes da det ikke foreligger produktdokumentasjon på membran.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Avvik på fall/membranoppkant.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende dokumentasjon (avvik NS 3600:2028)
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Settes på bakgrunn av manglende/vanskelig tilgjengelighet til stoppekran. Manglende dokumentasjon på innebygget sisterner/VVS Soilrør (lufting) ikke avsluttet på en fagmessig måte

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Manglende ventilering av vaskerom. (Avvik ihht NS 3600:2018) (Det er begrenset fuktpåkjenning/fuktig luft på et vaskerom med dagens bruk. (Det bør likevel etableres ventilering, evt. sørge for god utlufting ved bruk av f.eks tørketrommel/klestørk)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000