

Enebolig
Grøtliveien 17
1930 Aurskog



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Jan Eivind Jansen Holmgren

Dato: 15/05/2025

Veslemyrveien 5

Son 1554

41239412

jan@jhtakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	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:196, Bnr: 21
Hjemmelshaver:	Antonia Lopez
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 185,5 m2 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Bolig
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1947

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	
Forutsetninger:	Sol
Oppdragsgiver:	
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med plen, terrasse og gruslagt innkjørsel.
Det er oppført en utebod som ikke er målt eller kontrollert.
Boligen har terrasse som går ved siden av husen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført på støpt grunnmur med ringmur. Tilbygget er oppført med bjelkelag/ringmur. Boligen antas og være varierende isolert i trevegger med tanke på veggens tykkelse og alder på boligen og tilbygg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som delvis oppusset over tid og vedlikeholdt. Boligen fremstår som god med tanke på boligens byggeår.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Hjemmelshaver og kommunens opplysninger.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Bad i andre etasje er ikke ferdigstilt og er ikke med i areal beregningen. badet er målt til 15kvm fra bindingsverk til bindingsverk.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er et tilbygg som er oppført etter byggeår.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	7 773 856	
- Fradrag:	2 253 856	
= Teknisk verdi bolig:	5 520 000	5 520 000

Tomteverdi:

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 5 520 000

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

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
Første etasje	119				119	
Andre etasje	75				75	
SUM BYGNING						
SUM BRA	194					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Første etasje:

Entre, trappehull, kjøkken, to stuer, soverom/spisestue og bad.

Andre etasje:

3 soverom, trappehull og stue.

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

15 m² badetrom i andre etasje er ikke medberegnet i areal på grunn av manglende ferdigstillelse av bad. Rommet mangler platedekking på vegger, gulv og himling.

Det er oppført en utebod som ikke er målt eller kontrollert.

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**

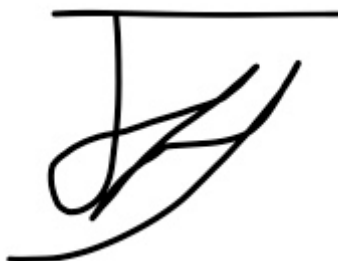
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Jan Eivind Jansen Holmgren

Byggmester og Takstmann

15/05/2025



Jan Eivind Jansen Holmgren

1. Grunn og fundamenter

TG 2 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 påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Ringmuren fremstår som godt vedlikeholdt.

Det er drenert rundt boligen unntatt rundt tilbygget.

Merknader: Dreneringen vurderes som generelt god, men det er registrert fukt enkelte steder i kjelleren. Hjemmelshaver opplyser at det er fjell tett inntil grunnmuren på enkelte sider av bygget, noe som kan begrense dreneringens effekt. Det antas derfor at dreneringsforholdene ikke er fullt tilfredsstillende.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er 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 påvist tilstrekkelig lufting for 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.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

liggende kledning med vannbrett over og under vinduer.

Merknader: -Det er råde på enkelte vannbrett og utvendig belistning rundt vinduer.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører er fra forskjellige årstider.

Vinduer og dører fremstår som delvis vedlikehold på vinduer og dører, med indikasjoner på at utskiftinger har blitt gjennomført i ulike perioder.

Merknader: -Enkelte vinduer er eldre enn andre og fremstår som behov på vedlikehold/utskifting.

-Vindu i kjeller er observert knust. Vinduer i kjeller fremstår som behov på vedlikehold/utskifting.

-Det er observert råde på vannbrett og utvendig belistning.

4. Tak

TG 2

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Tak er ikke bestiget på grunn av sikkerhetsmessige årsaker.

Merknader: Mer enn halvpart av forventet levetid er passert.

TG 2

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er ikke bestiget på grunn av sikkerhetsmessige årsaker.

Merknader: Mer enn halvpart av forventet levetid er passert.

5. Loft

TG 2

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Hjemmelshaver opplyser at taket ble utskiftet i 2008, og at det tidligere har vært en taklekkasje. Det opplyses også at det er lufting over tak. Det er ikke registrert forhøyede verdier ved fuktmåling.

Merknader: Det er observert råteskade enkelte områder på loftet. Hjemmelshaver opplyser at dette stammer fra en tidligere lekkasje, og at taket ble utskiftet i etterkant – i 2008.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er 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.

Terrasse på ca. 53 kvm.

Fremstår som god.

Merknader: -Enkelte terrassebord er det observert mindre sprekker.

-Rekkverk er lavere enn 1 meter.

-Mangler rekkverk ved trapp.

-Mangler rekkverk/trapp foran balkongdør.

7. Våtrom

7.1 Bad i første etasje

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.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagt bad.

Merknader:**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.
Det er 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.

Badet er flislagt, og dusjsonen har en oppkant i flis som fungerer som en avgrensning mot resten av gulvet.

Merknader: Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent
Det er 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.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er foretatt måling med fuktmåler med pigger i treverk, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Merknader: Det er ingen synlig overgang mellom membran og sluk.

7.2 Bad i andre etasje**TG iu** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Badet eksisterer ikke.
Badet er ikke ferdigstilt.

Merknader:**TG iu** 7.2.2 Overflate gulv

Badet eksisterer ikke.
Badet er ikke ferdigstilt.

Merknader:**TG iu** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Badet eksisterer ikke.

Badet er ikke ferdigstilt.

Merknader:

7.3 Vaskerom i kjeller

TG 3 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Uinnredet vaskerom hvor det er støp/betong gulv og vegger. Rommet er påbegynt med innvendig isolering.

Merknader: -Rommet har åpne vegger uten platekledning og fremstår som uferdig.

-Rommet fremstår som under oppussing og er ikke funksjonelt som våtrom per dags dato.

-Rommet har lite eller mangelfullt avtrekk.

TG 3 7.3.2 Overflate gulv

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.

Grovkjeller som blir brukt til vaskerom. Rommet fremstår som under oppussing.

Merknader: -Sluket er plassert høyere enn omkringliggende gulvnivå, noe som medfører at vann ikke effektivt vil ledes til sluket.

-Rommet fremstår som under oppussing og er ikke funksjonelt som våtrom per dags dato.

-Rommet har lite eller mangelfullt avtrekk.

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Merknader: -Sluket er plassert høyere enn omkringliggende gulvnivå, noe som medfører at vann ikke effektivt vil ledes til sluket.

-Det er ingen synlig overgang mellom membran og sluk.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i første etasje

TG 1 8.1 Kjøkken i første etasje

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

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.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Kjeller****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Grovkjeller blir brukt til oppbevaring og vaskerom.

Merknader: -Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilfredsstillende.

-Det er observert noe fukt enkelte steder i kjeller som antas og være fra manglende drenering. Drenering er utført men antas og være mangel på drenering hvor fjell befinner seg.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Grovkjeller blir brukt til oppbevaring og vaskerom.

Merknader: -Det er observert noe fukt enkelte steder i kjeller som antas og være fra manglende drenering. Drenering er utført men antas og være mangel på drenering hvor fjell befinner seg.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Grovkjeller blir brukt til oppbevaring og vaskerom.

Merknader: -Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilfredsstillende.

10. VVS**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Merknader: Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1987
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Bereder antas og være fra byggeår.

Merknader: Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.
Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.

Det er observert varmpumpe i boligen hvor hjemmelshaver opplyser om er fra 2018.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i Ukjent
Det var sist inspisert i Ukjent
Det var rengjort i Ukjent
Anlegget ble sist fornyet i Ukjent
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Merknader:

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 Ukjent
Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2017
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Hjemmelshaver opplyser om at nytt sikringsskap ble utskiftet i 2017.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Dreneringen vurderes som generelt god, men det er registrert fukt enkelte steder i kjelleren. Hjemmelshaver opplyser at det er fjell tett inntil grunnmuren på enkelte sider av bygget, noe som kan begrense dreneringens effekt. Det antas derfor at dreneringsforholdene ikke er fullt tilfredsstillende.
2.1	Yttervegger
	Det er råte på enkelte vannbrett og utvendig belistning rundt vinduer.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Enkelte vinduer er eldre enn andre og fremstår som behov på vedlikehold/utskifting. -Vindu i kjeller er observert knust. Vinduer i kjeller fremstår som behov på vedlikehold/utskifting. -Det er observert råte på vannbrett og utvendig belistning.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Mer enn halvpart av forventet levetid er passert.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Mer enn halvpart av forventet levetid er passert.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er observert råteskade enkelte områder på loftet. Hjemmelshaver opplyser at dette stammer fra en tidligere lekkasje, og at taket ble utskiftet i etterkant – i 2008.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Enkelte terrassebord er det observert mindre sprekker. -Rekkverk er lavere enn 1 meter. -Mangler rekkverk ved trapp. -Mangler rekkverk/trapp forran balkongdør.
7.1.2	Bad i første etasje Overflate gulv
	Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.
7.1.3	Bad i første etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig overgang mellom membran og sluk.
9.1.1	Kjeller Veggene og himlingens overflater
	-Det er observert noe fukt enkelte steder i kjeller som antas og være fra manglende drenering. Drenering er utført men antas og være mangel på drenering hvor fjell befinner seg.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Det er observert noe fukt enkelte steder i kjeller som antas og være fra manglende drenering. Drenering er utført men antas og være mangel på drenering hvor fjell befinner seg.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilfredsstillende.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.
10.2	Varmtvannsbereder
	Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.3.1	Vaskerom i kjeller Overflate vegger og himling
	-Rommet har åpne vegger uten platekledning og fremstår som uferdig. -Rommet fremstår som under oppussing og er ikke funksjonelt som våtrom per dags dato. -Rommet har lite eller mangelfullt avtrekk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.3.2	Vaskerom i kjeller Overflate gulv
	-Sluket er plassert høyere enn omkringliggende gulvnivå, noe som medfører at vann ikke effektivt vil ledes til sluket. -Rommet fremstår som under oppussing og er ikke funksjonelt som våtrom per dags dato. -Rommet har lite eller mangelfullt avtrekk.
7.3.3	Vaskerom i kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	-Sluket er plassert høyere enn omkringliggende gulvnivå, noe som medfører at vann ikke effektivt vil ledes til sluket. -Det er ingen synlig overgang mellom membran og sluk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-