

Rekkehus
 Østre Jansrud 3
 1383 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 27/11/2024

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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:9, Bnr: 273
Hjemmelshaver:	Alexey Varfolomeev og Olga Varfolomeeva (festere)
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	(Festetomt)169 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1984

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.11.2024
Forutsetninger:	<p>Boligen ble inspisert i dagslys. Det var klarvær og ca. +1 grader Celsius.</p> <p>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. Avvik kan forekomme, da overflater var tildekket.</p>
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Terrasseplattinger på bakkeplan. Prydbusker og hekkeplanter. Eller er det fellesareal med opparbeidet lekeplass og noe grøntarealer med naturlig vegetasjon mellom rekkehusene.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt rekkehus fra 1976/1977.

Antatt støpt såle mot grunn. Bindingsverk i tre med liggende kledning. Antatt isolert etter eldre krav. Etasjeskiller i tre. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Renner og nedløp i platbelagstål.

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.

ANNET:

OPPVARMING:

Lukket ildsted

Varmekabler-/folie i alle gulv i 1.etg, samt 2 soverom og bad i 2.etg

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Fremviste kvitteringer, dokumentasjon for utført arbeid i nyere tid. (2 nye bad) Opplysninger gitt på befaringdagen.

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

VEGGER: Malte slette flater, stedvis spilepanel, fliser på bad

HIMLING: Malte slette plater

GULV: Parkett, laminat, flis i entrè + baderom

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. 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.

-Innvendige flater er pusset opp i nyere tid, samt 2 nye bad 2020 og 2021

-Parkettgulv i 1.etg fremstår med noe slitasje utover normal bruk.

-Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser på det meste 10 mm kjøkken/stue 1.etg og 10 mm i 2.etg

*Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

-Stedvis friksjonslyd i parkettgulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

-Boligen ble vesentlig oppgradert i 2016-2024

-Nytt kjøkken 2016

-Nye våtrom 2020 og 2021

-Vinduer 2017 (1 vindu fra 2024, og 1 fra 2021)

-Integrerte høytalere i enkelte rom

-Etterisolering mot kaldtloft

-Terrasser med glasstak og utelys

-Utebod omgjort til kontor/studio

-Takstein malt i 2017

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	55	3		59		
2.etg	52					
SUM BYGNING	107	3		59*		
SUM BRA	110					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

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

BRA-e:

Bod på terrasse.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollert i Archicad 26.
 Det er brukt på befaringstidspunktet som definerer P-rom og S-rom.
 Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.
 *TBA : Platting mot Øst 16 m² + Vest 43m² = 59 m²

Boligen disponerer en garasje plass på 17m², i felles garasjerekke. Det er montert el-billader. Lagringsplass under tak.

*Bod og overbygget tak på terrassen kan være søkepliktig tiltak da det går ut over BYA på tomten. Styret har godkjent "fasade" endringene. Glasstak kan lett demonteres og kan regnes som midlertidig.

GARASJE / UTHUS:

- Felles garasjeanlegg. Leddport med elektrisk portåpner. Ikke tilstandsvurdert.
 - Utebod er ombygget til musikkstudio. Det er påvist et stk knust glass i tak over vedlager. Ikke videre 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

27/11/2024



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.

Støpt såle mot grunn

Merknader: Konstruksjon er ikke mulig å bedømme, da den ligger delvis skjult under terreng. 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 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Merknader: Det var ingen synlige/merkbare tegn til oppsamling av vann på befaringsdagen. Det er terrasseplattinger som er bygget inntil boligen. Inspeksjon ikke mulig.
Ingen boligrom under terreng.

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 oppført med bindingsverk i tre med liggende kledning, 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 i hele veggens høyde/lengde. Lufting er viktig for å forhindre fukt og råteskader.
-Hjemmelshaver har ettermontert musebånd i underkant av kledningen.

Kledningen er fra byggeår, men er godt vedlikeholdt og fremstår uten behov for utskifting i nær fremtid.

*Hjemmelshaver opplyser likevel om at det var påtenkt å etterisolere og skifte kledning innen noen få år sammen med naboen.

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

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Vinduer og terrassedører med karm i tre med isolerglass fra 2017. (vindu bad 2024, vindu hovedsoverom 2021)
Ytterdør 2017

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.

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.

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 tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon i tre.

Merknader: Takkonstruksjon er inspisert fra innside kaldtloft og fra bakkeplan på utsiden.

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 tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

TG 2 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 av sutaksplater antatt fra byggeår. Ytterteking med betongtakstein. Takstein ble spylt og vasket i 2017. Det er påvist enkle snøfangere på tak. Disse er noe mindre/lavere enn hva som er anbefalt. Typegodkjenning er ukjent.

*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: -Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan og fra innside kaldtloft. Det er ikke tilgang til å inspisere konstruksjon i sin helhet utover det som ble foretatt.

-Det er påvist luftespalte i raft.

-Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å kontrollere skorstein over tak pga sikkerhetshensyn. (HMS stiller strenge krav til arbeid på tak.)

-Takteking er ikke mulig å inspisere 100% da den ligger under takstein. Det er dog påvist undertaksplater av "SUTAK"

-Antydning til eldre fuktskjolder ved pipe, samt i sutaksplater

-Gjennomføringer i tak mangler "dobbel" tetting, men ingen synlige tegn til lekkasjer. (Man kan se rett ut på takstein ved gjennomføringer, og i møne. Ved en evt. brekkasje av takstein, så kan vann trenge inn i konstruksjonen.)

*Hjemmelshaver opplyser at det tidligere var en liten lekkasje ved pipe, samt møne som er utbedret.

*Forventet tid for omlegging av tak med betongtakstein er 30-60 år.

TG 2:

Settes for å belyse risiko ved manglende to-trinns tetting ved gjennomføringer. Det er et svakt punkt som bør holdes under oppsyn.

Forventet tid for omlegging nærmer seg/er oppnådd

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 med adkomst via luke med stige. Det er delvis gangbart på kaldtloft. Det er bygget en liten isolert bod med plassering av vv-bereder.

Merknader: -Det er lagret mye personlige eiendeler på kaldtloft. Inspeksjonen kan derfor ha avvik grunnet disse forholdene.

-Kaldtloft fremstår ellers luftig og godt ventilert.

-Gjennomføringer og fuktskjolder er beskrevet under punkt 4.2.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Terrasseplattinger på bakkeplan i trekonstruksjon på begge sider av boligen. Vestvendt på "hagesiden".

Merknader: Normal bruksslitasje

7. Våtrom

7.1 Bad/vaskerom 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 bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad pusset opp i 2020

Flislagte vegger i dusjsone, forøvrig malte flater, samt malte plater i himling

90 cm innredning med vask og ett-greps armatur

Speil m/ lys på vegg.

Badekar med dusjløsning og svingbar glassdør

Vegghengt WC

Innredning med opplegg for vaskemaskin

Elektrisk fuktstyrt avtrekksvifte

Merknader: -Godt fungerende bad med normal bruksslitasje.

-Man kan se konturer av plateskruer på malte veggflater.

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 1 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.

Flislagte gulv med varmekabler. Nedsenk i gulv.

Merknader: -Fall på gulv er målt med laser. 14 mm fra topp slukrist til topp flis ved terskel. Hovedgulv er tilnærmet flatt. Bruksvann ved dusjing ledes rett i sluk via badekar. Evt lekkasjevann vil ledes til sluk. Oppkant ved dørterskel på 55 mm

-Det er ikke mulig å påvise tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen uten destruktive inngrep.

-Det er registrert luftespalte under dørbblad på 8 mm. Dette er noe mindre enn anbefalt. (10-15mm)

Normal brukslitasje.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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. 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.

Sluk i plast.

Merknader: Våtrommet ble pusset opp i 2020. Det er fremvist billedokumentasjon/produktokumentasjon av smøremembranen. Det er viktig at legganvisninger er fulgt for sikker funksjon. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsrapport.

-Det ble foretatt fuktmåling i rupanel og bunnsvill i tilstøtende vegg via luke til stoppekran. Det ble her påvist kondensering rundt stoppekranen som utløste noe forhøyede verdier. Dette har ikke noe med utett membran å gjøre. Stoppekran/isolering har blitt utbedret i etterkant av befaringen. Det anbefales å holde området under oppsyn for å forsikre seg om at problemet er løst.

-Flislegging og smøremembran og oppbygging av våtrom er utført av foretak som ikke eksisterer lenger.

OBS! Det er påvist bruk av fuktsperre mot yttervegg. Det er opplyst om at det er benyttet våtromsmaling på innside vegg. (Tett sjikt) Det er en uheldig løsning med 2 tettesjikt i vegg, da det kan øke faren for fukt og råteskader. Omtalt vegg ligger utenfor våtsonen med begrenset/ingen direkte fuktpåkjenning. Risiko for skader er derfor lav, men bør nevnes på bakgrunn av et faglig perspektiv. Det vil likevel være et økt damptrykk i et våtrom, kontra andre bruksrom. Ingen synlige skader er påvist.

TG 2:

Vurderes for å belyse risiko ved 2 tettesjikt i yttervegg. (antatt lav risiko for skader)

7.2 Bad 2.etg

TG 1 7.2.1 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.

Bad pusset opp i 2021

Flislagte vegger, malte plater i himling

120 cm innredning med 2 vasker med ett-greps armatur

Speilskap og høyskap på vegg

Dusjnisje med svingbare glassdører

Vegghengt WC

Elektrisk fuktstyrt avtrekksvifte

Merknader: Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år. (Levetidstabeller

byggforskerseriens detaljblad 700.320)

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

TG 1 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 knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler

- Merknader:** -Det registreres fall på gulvet med laser. Det er mindre fall i dusjsone enn 1:50. Man kan oppleve vannansamling på venstre side av sluket, da dette er det laveste punktet på gulvet. Det er benyttet fliser i storformat i et lite rom. Fallforhold kan være utfordrende å utføre grunnet dette. Det er registrert fall på gulv fra motsatt side av vegg på 18 mm på 140 cm. Oppkant ved dørterskel vil evt hindre vann i å nå tilstøtende rom.
- Det er ikke mulig å påvise tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen uten destruktive inngrep. (bak feilist)
 - Dør er beskyttet mot direkte vannsprut av glassdører til dusj.
 - Det er registrert luftespalte under dørbblad på 6 mm. Dette er noe mindre enn anbefalt. (10-15mm)

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2021
- 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 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. 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.

Sluk i plast.

- Merknader:** -Våtrommet ble pusset opp i 2021. Det er fremvist bildedokumentasjon og dokumentasjon av membran/våtrom. Eier har fremlagt dokumentasjon og faktura fra Bad og Membran AS.
- Flislegging og oppbyggingen av våtrom er utført av foretak som ikke eksisterer lenger.
 - Det ble ikke funnet forhøyede verdier av fukt i vegg mot våtsonen.
 - Membran er påvist under klemring, den bør dog tilpasses litt bedre under klemring for sikker tetting av vannlåsen. Forhindrer lukt inn i rommet.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen 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 dusjniser som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur).

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

- 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 fra 2016
 Slette fronter, benkeplate i laminert spon med vask og ett-greps armatur.
 Keramisk platetopp
 Komfyr og oppvaskmaskin i innredning
 Frittstående kjøleskap
 Takhengt ventilator
 Lekkasjestopper i benkeskap

Merknader: Godt fungerende kjøkken med normal bruksslitasje.

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

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann-/avløpsrør og sluk i plast.

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

-Stoppekran under trapp testet OK.

-Stakeluke påvist i kjøkkeninnredning mot stue.

-Det ble påvist mangelfull isolering rundt koblinger ved stoppekran.(TG 2) Dette resulterer i kondensering med avdrypp mot organisk materiale. (Fare for fukt/råteskade.) Dette er utbedret i etterkant av befaringen. Bør likevel holdes under oppsyn for å forsikre om at kondensering har avtatt.

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 2020/2021

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

1. Bereder på ca. 200 liter plassert i innredning i bad 1.etg
2. Bereder på ca. 200 liter plassert på isolert rom på kaldtloft

Merknader: -Bereder på loft er direktekoblet i bryter og det er montert lekkasjevarsler med automatisk stengeventil, samt rør fra sikkerhetsventil med rør ned til bad i 2.etg.

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

Ingen merknader.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Oppdragsgiver har opplyst om at det ikke finnes nedgravd oljetank på eiendommen

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekksvifte på begge bad. Det er ettermontert 3 stk Flexit miniventilasjon med varmegjenvinnere i yttervegger.

Merknader: Boligen virket greit ventilert på befaringdagen og er utbedret ihht datidens krav ved oppføringstidspunktet.

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 29.10.2022

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår/samt nyere oppgraderinger

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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 hjemmelshaver har fått utført. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på utført el-arbeid før 2020. El-tilsyn avdekket ingen avvik.

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

-Downlights er ikke demontert for kontroll

*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 bygget.

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

-Det er avvik på rekkverkshøyde, manglende håndløper på 1 side, samt større åpning i trappeløp enn 10 cm. Dette er avvik ihht dagens forskrifter. Tiltak bør vurderes.

-Midlertidig brukstillatelse 1984

-Det er avvik på originale plantegninger (doctorg.no) og dagens plan. Det kan se ut til at bod i 2.etg er innlemmet i soverommet. Dette er tiltak som krever bruksendring. (Tilleggsdel til hoveddel)

-Det er ettermontert glasstak over deler av terrassen på begge sider av boligen. Dette kan være søknadspliktige tiltak da de utkrager over 1 m fra fasaden og berører BYA (bebyggelse areal) Glasstakene kan demonteres for tilbakeføring av original fasade/plan. Styret i sameiet har godkjent planene, men det er kommunen som må evt. svare utdypene på disse endringene.

-Brannkrav mellom boenheter er antatt utført etter eldre forskrifter. Kan ikke dokumenteres uten åpninger i konstruksjon.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Settes for å belyse risiko ved manglende to-trinns tetting ved gjennomføringer. Det er et svakt punkt som bør holdes under oppsyn. Forventet tid for omlegging nærmer seg/er oppnådd
7.1.3	Bad/vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Vurderes for å belyse risiko ved 2 tettesjikt i yttervegg. (antatt lav risiko skader)