

Enebolig m/ hybel
Øvre Elnes vei 5 B
1390 Vollen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 22/04/2024

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:67, Bnr: 124
Hjemmelshaver:	Ruben Skumlien og Stephanie Malfoy
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	601 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2017/2018

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	05.04.2024
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. +3 grader Celsius. Snø på bakkeplan og tak. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt med gode solforhold. Nærhet til skole. Asfaltert adkomst.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført med delvis grunnmur i sprøytebetong samt støpt såle på mark. Reisverk i tre med stående kledning. Kompaktak (flatt) i trekonstruksjon tekket med takmembran

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Tilstandsgrad er dels satt pga alder på bygningsmassen og retningslinjer, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

ANNET:

Oppvarming:

Varmekabler i entrè og toalettrom, samt baderommene

Varmepumpe i stue i 1.etg og på soverom i 2.etg

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Det er fremvist tegninger, samsvarserklæring og kvitteringer for utførte arbeider. Ferdigattest.

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

Malte slette flater på vegger og i himling, fliser i entre, toalettrom og baderom. Øvrige rom med parkett

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

*Det er stor takhøyde i stue som gir et luftig og lyst inntrykk med store glassflater.

-Det er påvist riper i gulv på hybel

-Sprekk og bom i flis i entrè hovedhus (TG 2)

-Riss i vegg i trapprom. Enkelte steder er det også synlige merker etter gipsskruer.

-Stedvis knirk i gulv i 1. og 2.etg

-Bom i flis og sprekk i fuger på toalettrom i 1.etg (TG 2)

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende oppgraderinger:

Planert opp uteområder, fjernet betydelige mengder masser og anlagt granittmur. Laget steinmur i bak kant av hekker. Lagt ferdigplen. «Innrammet» uteområder med granittkanter. Inngjerdet tomten med 4 områder/soner med hekker med vanningsystemer(svetteslanger), duk og elvestein. Anlagt støttemurer. Støpt diamantslipt betongsåle/betongterrasse utvendig. Installert Jacuzzi(med egen ny kurs). Bygget støttemurer/utebod med overliggende terrasse. Lagt strøm i utebod, stikkontakter, automatisk belysning, samt støpt betongsåle. Tilbygget med støttemurer, utebod, ny utvendig trapp, samt ny terrasse er godkjent av Asker kommune, se ferdigattest. Utvidet området ved innkjørsel/garasje slik at det nå er plass til 3 biler(tidligere kun plass til 2). Anlagt asfalt foran garasjeområdet/adkomstområde. Varmekabler i asfalten, eget dreneringssystem, samt varmekabler i takrenner/nedløp(automatisk styringssystem av alle varmekabler). Asfaltert område er innrammet med granittkanter og elvestein. Oppgradert El-anlegg til 80*3 AMP(som er maks mulig inntak på strøm i privatbolig). Installert ladestasjon, dobbeltlader for 2 El-biler og egen trafostasjon. Oppgradert El-anlegget i boligen generelt + flere stikkontakter utvendig og i garasje(egne kurser). Div. nye egne El kurser. Boligen er klargjort for smartstyring. Installert screens på vinduer, samt stor El markise utevendig. Installert 2 varmepumper. Installert Sonos lydsystem i deler av boligen(ledninger, etc. er skjult i vegger). Installert spesialbygde garderobeløsninger: walk in garderober i 2 separate rom(spesialtilpassede skapsystemer med belysning i begge walk in garderober). Installert spesialbygde garderobeløsninger og skyvedørssystemer i hall i hoveddel/1. etg. Installert spesialbygde garderobesystemer og skyvedørssystemer i hall/entre uteleidel, samt i soverom i uteleidel. Installert ny lydtett dør mellom hoveddel og hybel. Montert automatisk avtrekk i garasjen. Montert utekjøkken med tilkobling avløp, samt varmt og kaldt vann.

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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	67				9	58
1.etg	112			119	112	
2.etg	89			11	89	
Utvendig sportsbod		10				
SUM BYGNING	268	10		130	210	58
SUM BRA	278					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Underetasje: Gang, teknisk rom og garasje

1.etg: Entrè, toalettrom, kjøkken og stue

2.etg: 2 bad, 2 WIC, 4 soverom og innredet treningsrom

Hybel: Entrè, soverom, kjøkken/stue og bad.

BRA-e:

Utvendig sportsbod

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

(Hybel ligger på bakkeplan 1.etg. og er målt til ca.33m2. Garasje i underetasje er ca. 44 m2. Disse arealene inngår i BRA-i, da de er innenfor omsluttende vegger)

GARASJE / UTHUS:

Integrert garasje i u.etg på boligen. Flislagt gulv med sluk og aquadren. Dobbellader for 2 el-biler, vannuttak

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

22/04/2024

Geir A.B. Randen

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.

Grunnmur med reisverk i tre og sprøytebetong under deler av boligen. (det er entrè, gang, teknisk rom og garasje under bakkeplan.) Vegger mot terreng er påført på innside. Det er svært lite av grunnmur som er tilgjengelig for inspeksjon.

Merknader: -En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

-Ikke mulig å påvise grunnmursplast på store deler av grunnmur pga boligens oppbygging. Det er støpt terrasse som er inntilbygget.

-Det er svært lite av grunnmur som er tilgjengelig for inspeksjon.

-Det er noe malingsavskaling /riss(sprekk) vegg mot ØST. Sprekk/riss kan utløses av flere årsaker, men er ofte av kosmetisk karakter. Bør holdes under oppsyn og evt. tettes med egnet masse for å hindre f.eks frostspreng i mur.

Det kunne ellers ikke påvises andre synlige tegn til skader eller svekkelser i grunnmuren av det som ble besiktet.

TG 2:

Riss/sprekk i mur (avvik ihht NS 3600:2018)

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet dersom dette fysisk lar seg løse.

Merknader: TGIU er valgt da det var snødekt mark og betongplattning på befaringsdagen.

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 skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke 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.

Yttervegger med bindingsverk i tre med stående kledning.

Merknader: -Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Det er ingen tegn til skader som tilsier at det er manglende lufting bak trekledning.

-Kledningen har liten klaring ned til terreng. Dette kan gi forkortet levetid. Bør utbedres.

-Enkelte bord har tørkesprekker. Vedlikehold må påregnes

TG 2:

Settes på bakgrunn av liten klaring til terreng, samt enkelte bord med slitasje.



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.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmen i tre og isolerglass fra byggeår. Enkelte vinduer har utvendig screens.

Ytterdører med glassfelt fra byggeår.

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 iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Flatt kompakttak

Merknader: TGIU er valgt da det er en lukket konstruksjon.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Boligen har flatt tak.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Flatt tak tekket med membran. (ref.tidligere takst). (Det er ikke skorstein i boligen.)

Merknader: TGIU er valgt pga sikkerhetshensyn det var snødekt takflate samt manglende sikringutstyr.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sørvendt veranda i trekonstruksjon med terrassebord i 1.etg. Rekkverk i glass og metall.

Østvendt veranda trekonstruksjon med terrassebord over sportsbod med utgang fra soverom i 2.etg

Stor terrasse mot NORD/VEST på bakkeplan med utgang fra stue i slipt betong.

Merknader: TGIU er valgt da overflater var dekket med snø. Rekkverkshøyder var ihht forskrifter.

7. Våtrom

7.1 Bad (privat)

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.

Flislagte vegger og malte plater i himling

120 cm innredning med vask og ettgreps armatur

Speil med lys

Vegghengt WC

Dusjhjørne med svingbare glassdører

Innmurt badekar

Merknader: Normal bruksslitasje

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler

Merknader: -Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er målt med laser til 20 mm. Hovedgulv er tilnærmet flatt.

- Det er ikke mulig å påvise tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen uten destruktive inngrep.
- Det er avvik på fall på hovedgulv ihht TEK 10 (§13-20. Veiledning til annet ledd bokstav a) Dette er et avvik med fare for at vann kan nå tilstøtende rom/vannansamling på gulv ved evt lekkasje
- Det er påvist hulrom under enkelte fliser.

TG 2:

- Bom under flis (avvik ihht NS 3600:2018)
- Det er påvist avvik på fall ihht TEK10, da hovedgulvet er tilnærmet flatt.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er 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. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Merknader: -Det ble fuktmålt i hull fra tidligere hulltaking. Ingen tegn til fukt ved måling med pigger i bunnsvill.
-Det er fremlagt dokumentasjon på benyttet membran.(Easybuild) Det er en forutsetning at membranarbeid er utført etter anvisninger for sikker funksjon.

Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, vil/ kan det allikevel være fare for fukt i konstruksjonen. Borring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

7.2 Bad (gang)

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 vinduer/dører i våtsonen.

Flislagte vegger malte, plater i himling
60 cm innredning med vask
Speil på vegg
Innredning med høyskap og benkeplate.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benk

Merknader: Normal bruksslitasje.

Dør til rommet er plassert i våtsone, men er beskyttet med glassdører fra direkte vannsprut

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler

Merknader: -Det er påvist noe marginal klaring under dørbladet. (kan kjenne et vakuum ved åpning/lukking)
-Det er påvist bom (hulrom) under enkelte fliser. Det gjøres oppmerksom på at ifølge Norsk byggkeramikkforening faktablad 4-2022 at flisene likevel kan ha nødvendig limvedheft mot underlaget og innfrir funksjonskravene i N3420.
-Det er avvik på fall på hovedgulv ihht TEK 10 (§13-20. Veiledning til annet ledd bokstav a) Dette er et avvik med fare for at vann kan nå tilstøtende rom/vannansamling på gulv ved evt lekkasje

TG 2:

Avvik på fall ihht TEK 10 (Avvik på fall på gulv gir TG 2 ihht NS 3600:2018)

Bom under fliser (Avvik ihht NS 3600:2018)



TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er 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. 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.

Synlig slukmansjett under klemring i sluk

Merknader: -Det ble fuktmålt via hull etter tidligere hulltaking. Ingen tegn til skadelig fukt i treverk.
-Det er fremlagt dokumentasjon på membran.

Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, vil/ kan det allikevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.



7.3 Bad (hybel)

TG 1 7.3.1 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.

Flislagte vegger, malte plater i himling
60 cm innredning med vask og ettgreps armatur
Speil på vegg med lysarmatur
Opplegg vaskemaskin
Dusjhjørne med svingbare glassdører
Vegghengt WC

Merknader: Normal bruksslitasje

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler

- Merknader:** -Det er målt høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og topp slukrist på 25 mm. Det er lokalt fall i dusjhjørne, hovedgulv er tilnærmet flatt.
- Det er avvik på fall på hovedgulv ihht TEK 10 (§13-20. Veiledning til annet ledd bokstav a) Dette er et avvik med fare for at vann kan nå tilstøtende rom/vannansamling på gulv ved evt lekkasje
- Det er ikke mulig å påvise tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen uten destruktive inngrep.

TG 2:

Avvik på fall ihht TEK 10. (Avvik på fall gir TG 2 ihht NS 3600:2018)

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggear

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er 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. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

- Merknader:** -Synlig mansjett under klemring i sluk
- Det er fremlagt dokumentasjon på membran.

Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, vil/ kan det allikevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 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 med slette moderne fronter

Benkeplate i komposittmateriale

Vinskap under benk

Integrert oppvaskmaskin, 2 komfyrer, kjøleskap og fryseskap

80 cm keramisk platetopp

- Merknader:** Kjøkken med normal bruksslitasje. Åpne løsning ut i stue.
- Det er laget vinstativ i vegg mot trapp med glassdører.
- Det er registrert knirk i gulv på kjøkkenet.

TG 2:

Knirk i gulv på kjøkkenet er avvik ihht NS 3600:2018

8.2 Kjøkken (hybel)

TG 2 8.2 Kjøkken (hybel)

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 slette fronter
Frittstående kjøleskap og frittstående komfyr med keramisk topp kombinert med oppvaskmaskin.
Ventilator i veggskap.

Merknader: Normal bruksslitasje på flater.

-Det mangler lekkasjesikring med automatisk stoppventil under vask på kjøkken. Det anbefales å ettermontere dette for å begrense skadepotensialet ved en evt. lekkasje.

TG 2:

Manglende lekkasjesikring

9. Rom under terreng

9.1 Entrè, gang, garasje og teknisk rom

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist noen nevneverdige 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.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Rom under terreng har entrè/gang med inngangsdør og trapperom, adkomst til garasjen via dør fra innsiden. Teknisk rom er plassert i bakkant av garasjen.

*På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt, og eventuelt ved bruk av enklere former for fuktsøkerinstrument/fuktindikasjonsinstrument, ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden. Dette fører til at man flytter duggpunktet i veggen og kondens kan forekomme inne konstruksjonen. Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggfaglig riktig, fra et objektivt synspunkt, å gjøre oppmerksom på forholdet.

Merknader: -Ventilasjon er ansett som tilfredsstillende og blir ivaretatt av et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Sentralstøvsuger plassert på teknisk rom.

Ingen øvrige kommentarer.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Flislagt gulv i gang og på teknisk rom. Det ble foretatt søk etter bom (hulrom) på tilfeldig valgte fliser.
Sluk i gulv på teknisk rom.

Merknader: Normal bruksslitasje

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader: -Fuktmåling ble foretatt i tidligere hullboring, ingen tegn til forhøyede verdier av fukt i tresvill.

Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, vil/ kan det likevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

10. VVS

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Avløpsrør i plast. Vannrør i plast (rør-i-rør)

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

-Stoppekran på teknisk rom i u.etg Testet OK

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS. Det vil derfor på generelt grunnlag å anbefale en gjennomgang av autorisert personell for ytterligere beskrivelse/vurdering av VVS

Varmtvannsbereder er fra byggeår

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder av merket OsO Hotwater, ca.287 liter, plassert på teknisk rom med sluk i gulv.

Merknader: -Ingen synlige tegn til lekkasjer.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår
Det var sist inspisert i 2023
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken samt i garasje.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner plassert på teknisk rom.

Merknader: Det anbefales å bytte filter til ventilasjonsanlegg 1-2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsending av filter.
-Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales rensset minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre inneklime, energibesparelse, mindre fare for brann, og ikke minst høyere ytelse på ditt ventilasjonsanlegg.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i byggeår
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke 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.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer i teknisk rom i u.etg

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.
-Varmekabler er ikke funksjonstestet.
-Downlights er ikke demontert for sjekk.
-Sikringsskap er heldekket og det kan derfor ikke påvises at gjennomføringer er tettet forskriftsmessig.

Hjemmelshaver opplyser om at det er foretatt diverse oppgraderinger av elektrisk anlegg med blant annet:
-El-anlegg er oppgradert til 80*3 AMP (maks inntak på strøm i privatbolig)
-Varmekabler i asfalt og taknedløp med automatisk styringssystem av alle varmekabler.
-Flere kurser, stikkontakter
-Dobbellader for 2 el-biler i garasjen

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 oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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 i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Hjemmelshaver opplyser om at det er gjort utbedringer av hulromslyder under fliser i dusjonen.

Utdrag av mail fra utførende entreprenør:

Det man kan gjøre for å bevare membran er å benytte seg av ett tyntflytende lim som er beregnet til denne bruken som vil lime fast flisa igjen.

Man tar bort fugen og fyller dette inn under flisene, limet vil følge under flisa og lime fast flis på nytt.

Dette er en metode som brukt tidligere og som leverandør sier er en anbefalt måte og løse denne problemstillingen på

-Det er lagt nye silikonfuger på bad i hybel samt hovedbad i 2.etg.

-Det er ikke gitt opplysninger om at det er foretatt radonmålinger.

-Ferdigattest fremvist

-Det er søkt etter bom (hulrom) under/bak fliser på tilfeldige utvalgte steder. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

-Våtrom er vurdert ihht TEK 10. (Ref. fremvist dokumentasjon fra uavhengig kontroll)

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Riss/sprekk i mur (avvik ihht NS 3600:2018)
2.1	Yttervegger
	Settes på bakgrunn av liten klaring til terreng, samt enkelte bord med slitasje.
7.1.2	Bad (privat) Overflate gulv
	-Bom under flis (avvik ihht NS 3600:2018)
	-Det er påvist avvik ihht TEK 10, da hovedgulvet er tilnærmet flatt.
7.2.2	Bad (gang) Overflate gulv
	Avvik på fall ihht TEK 10 (Avvik på fall på gulv gir TG 2 ihht NS 3600:2018)
	Bom under fliser (Avvik ihht NS 3600:2018)
7.3.2	Bad (hybel) Overflate gulv
	Avvik på fall ihht TEK 10.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Knirk i gulv på kjøkken er avvik ihht NS 3600:2018
8.2	Kjøkken (hybel) Kjøkken (hybel)
	Manglende lekkasjesikring