

Horisontaldelt tomannsbolig
Gimleveien 14
1464 Fjellhamar



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Joachim André Mæhlum Kirkerud

Dato: 11/10/2024

Symreveien 44

Lørenskog 1470

98628518

post@nokkeltakst.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:107, Bnr: 1053
Hjemmelshaver:	Roula Malouf
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Felleseie tomt 870 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke opplyst om
Adkomst:	Offentlig vei frem til privat vei
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig avløp
Regulering:	Se prospekt
Offentl. avg. pr. år:	Se prospekt
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	
Byggår:	1952

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.10.24
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Roula Malouf
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen og prydbusker.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert med støpt ringmur til antatt fjell. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående og liggende trepanel. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel og takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. 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.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmepumpe i stue.

Ildsted i stue.

Elektriske varmekabler på bad og soverom nærmest stue.

Varmefolie entré.

Elektrisk oppvarming.

ROMHØYDE:

Kjøkken: 2,32m

Entré: 2,42m

Gang: 2,36m

Stue: 2,54m

Soverom: 2,32m, 2,33m og 2,34m

Vaskerom: 2,35m

Bad: 2,24m

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

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

Gulv: Fliser på bad og vaskerom. Klikklaminat entré. Vinyl bod. Laminat et soverom. Parkett øvrige rom.

Vegger: Flis bad. Brystningspanel, panel, MDF-plater og slette/tapetserte overflater øvrige rom.

Himling: Panel, takess, slette overflater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

- Med laser ble det målt etter skjevheter på tilfeldige steder i etasjeskilleren og det ble registrert disse avvikene:

Stue: 10mm

Gang: 10mm

- Rekkverkshøyde til gjerde i hagen mot nabo måles til 66cm, krav til høyde er minimum 100cm.

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok delvis under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2010: pusset opp bad med ny membran, nytt sluk og nye fliser

2017:

- ny parkett i stue
- montert nye vinduer i flere rom
- ny terrassedør
- ny takshingel på tilbygg

2018: nye automatsikringer

2021: ny terrasse

2024:

- ny varmepumpe i stue
 - ny termostat til det ene soverommet
 - montert taklampe og bryter stue
 - montert takpunkt og bryter soverom
 - montert tak over inngangsdør
-

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 måleverdige.

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
Underetasje	0	17	0	0	0	0
1. etasje	134	0	0	26	129	5
SUM BYGNING	134	17	0	26	129	5
SUM BRA	151					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1.etasje: Entré, gang, tre soverom, stue, kjøkken, vaskerom, bad, badstu, bod (s-rom)

BRA-e:

Underetasje: Integrert garasje

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder.

GARASJE / UTHUS:

Integrert garasje i boligen på 16,7kvm. Brekke=2,93m. Dybde=5,71m. Brekke port=2,03m. Manuell vippeport. Støpt dekke. Yttervegger og himling av betong. Det registreres noe små riss/sprekker i overflater. Avflassing av maling på vegger. På befaringsdagen ble det målt forhøyede verdier på overflatene.

BYGMESTER:

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:

Joachim André Mæhlum Kirkerud

Takstmann og fagskoleingeniør

11/10/2024



Joachim André Mæhlum Kirkerud

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 ikke 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.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Støpt ringmur. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren. Fremstår i normalt god stand. Støttemur under terrasse fremstår noe skjev.

Betongen i støttemuren vendt mot nabo i nr. 12 er stedvis løsnet. Det antas at den løsnet betongen er en kosmetisk skade og at det kun er løsnet fra steinene. Steinene fremsto ikke løse på befaringsdagen, og det kan se ut til at det er fundamentert med stein til fjell. Dette ansees ikke som noe risiko. Det anbefales likevel ytterligere undersøkelser.

Viktig å merke seg at drenering er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Dagens drenering er fra antatt byggeår. Det registreres ingen knotteplast mot ringmur.

TG2 vurderes da dreneringen har passert sin antatte forventede levetid på 30år, samt noen uklarheter rundt støttemur.

Merknader:

TG 3 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Krypekjeller med tilgang fra åpning i ringmur. Fjell og jordmasser på grunn. Ventiler i yttervegg for lufting. Det ble målt etter fukt i trevirke under bjelkelaget og det ble målt et vanninnhold på 23,3 vektprosent. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Som et tiltak for å forhindre avdamping fra grunn anbefales etablering av plast/fuktsperre på bakken i krypekjelleren. Det anbefales ikke å lagre organiske materialer i krypekjelleren.

Det er kun det første rommet fra åpningen av krypekjelleren som ble undersøkt da det var fylt opp med ting innover i kjelleren som gjorde det vanskelig å komme til.

TG3 vurderes da det måles forhøyede verdier i bjelkelag.

Merknader:



TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt flere steder rundt boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

TG2 vurderes da det er flatt rundt flere deler av boligen.

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 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.

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

Yttervegger oppført som bindingsverk og betong, antatt isolert etter eldre krav.

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.

Utvendig kledning av malt stående trepanel, pusset betong.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Avvik:

- det er påvist antydninger til lufting bak kledning, men det savnes museklosser/musebånd
- Utvendig belistning/kledning ned mot vannbrett er avslutta nedtil vannbretter, dette fører til oppsug av vann og kan medføre råteskade
- råteskade i et fåtall kledningsbord
- sprekk i betong/puss ved loftsluke på veggen vendt mot sydøst

TG2 vurderes på bakgrunn av sprekk i kledning og puss/betong, råteskade ved få kledningsbord, samt ingen museklosser bak kledning.

Merknader:



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.

Ytterdør av tre med 2-lags glass, produsert i 13. Det registreres råteskader i treverket til sideglassfeltet.

Terrassdør med 2-lags isolerglass, produsert i 13.

Vindu i boden med koblet 1+1-glass.

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 81, 82 og 18.

Vinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 17.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Innvendige trefyllingsdører. Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen, enkelte registreres med bruksslitasje og subbing i karm.

TG2 vurderes da enkelte vinduer har passert sin forventede levetid, samt råteskader i treverket til sideglassfeltet.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører er 40 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 fukt skjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Tilbygg er tekket med takshingel (ny i 2017, i følge eier) og original del er tekket med betongtakstein. Det gjøres oppmerksom på at takpapp har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, og alder på takpapp på den originale delen av huset er ukjent.

Nedløp fører overvann ned i grunn ved grunnmur. Det anbefales å lede vannet vekk fra grunnmuren.

Renner og nedløp fremstår i god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik, ved visuell besiktigelse.

TG2 vurderes da det er ukjent alder på takpapp.

Merknader: Antatt forventet levetid for takpapp er 30år.

5. Loft**TG iu** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke tilgang til loft fra denne delen av huset.

Merknader:**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 ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Terrasse ved inngangsparti på 4,3kvm. Bjelkelag kledd med terrassebord og rekkverk av tre. Rekkverkshøyde måles til 89cm, dagens krav til høyde er minimum 100cm.

Utgang fra stue til terrasse på ca. 22kvm. Bjelkelag kledd med terrassebord og levegg/rekkverk av tre. Det er tilfredsstillende høyde på levegg/rekkverk. Pergola på 8,4kvm.

TG2 vurderes da rekkverkshøyden til terrassen ved inngangsparti ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen.

Bad pusset opp i 2010.
Flislagte vegger og himling med downlights.
Dusjkabinett med 1 stk svingbare glassdør og 2- greps blandebatteri.
Innmurt badekar med 2-greps blandebatteri.
Innredning med slette fronter og heldekkende dobbeltservant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
- Vegghengt toalett

Fugene ved vindu er morkne/sprukket opp. Vindu er i våtsonen for badekar, vinduskarm fremstår i god stand på befaringsdagen. Øvrige overflater fremstår i god stand.

TG2 vurderes da flisene har passert over halvparten av sin levetid, samt sprekk i fuger.

Merknader: Levetid for fliser er ihht Byggforskeriedatablad 700.320 20 år.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.
- Det er 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 påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Fall under kabinett og badekar ble ikke målt på grunn av manglende tilkomst. Sprekk i silikon bak kabinett. Bom i gulvflis i hjørnet under speilskap ved dør.

TG2 vurderes da flisene har passert halvparten av sin levetid, samt bom i en flis og sprekk i silikon.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2010, i følge eier.
- 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.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig membran/mansjett i sluk. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsone da det ikke var tilstrekkelig tilkomst på befaringsdagen. Det ble målt etter fukt på utsatte overflater uten at det måles unormale verdier.

Badekar og dusjkabinett koblet i gulv, antatt direkte til avløp.

TG2 vurderes da membranen har passert over halvparten av sin levetid.

Merknader: Levetiden til membran er 20 år.

7.2 Vaskerom

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom antatt pusset opp på 90-tallet en gang, i følge eier.

Malt tapet på vegg.

Innredning med profilerte fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

- Opplegg for vaskemaskin

- Gulvstående toalett

Overflatene fremstår i god stand.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inpsisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres tilnærmet flatt fall fra sluk mot terskel. Øvrige overflater fremstår i god stand, til tross for alder.

TG2 vurderes da flisene har passert av sin levetid, samt tilnærmet flatt fall fra sluk mot terskel.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk av plast, ukjent alder og utførelse på membran. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen da det ikke er en direkte våtzone på rommet med direkte vannsøl på vegg/gulv. Det ble målt etter fukt på utsatte overflater og det måles forhøyede verdier på yttervegg under terreng. Dette kan ansees å være kondens da det ikke er registrert isolasjon på utsiden.

TG2 vurderes da det er ukjent alder og utførelse på membran, samt forhøyede fuktverdier på yttervegg under terreng.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

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.

Benke- og overskap med profilerte fronter, benkeplate av heltre og fliser på vegg over benk. Integreert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, kjølfrys og mikro. Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri. Ventilator med avtrekk koblet ut i friluft.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Deler av boligen er under terreng

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

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.

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

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Merknader:

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.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter eller grove setninger i gulvet.

Merknader:

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble foretatt hulltaking i yttervegg under terreng. Hulltakingen ble tatt i soverommet nærmest stue. Det ble målt et vanninnhold på 26,5 vektprosent. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Mulig årsak til høyere fuktverdi kan være fuktopptrekk fra grunn som følge av manglende fuktsperre/fuktsikring i gulv og vegg. Det ble registrert svart papp bak MDF plate, det kan også derfor være kondens. Det bemerkes at utforede vegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader.

Det måles i tillegg forhøyede verdier på betongmur under terreng.

Utsnitt fra byggforsk "Fuktsikre løsninger ved ombygging av kjellerrom" angående svart papp/plast i yttervegg under terreng: "Bruk av dampsperre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis. Til utvendig isolering av kjellerveggen kan man bruke drensplater av mineralull, ekspandert polystyren (EPS) med høy densitet, ekstrudert polystyren (XPS) eller skumglass."

TG3 vurderes da det måles forhøyede verdier i yttervegg under terreng.

Merknader:



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter 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 ikke 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.

Hovedstoppekran i boligen ble ikke lokalisert. Det er stoppekraner i fordelerskap under innredning på bad som stopper vannet på badet og varmtvann på kjøkken. Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt.

Det er montert vegghengt toalett på bad uten synlig lekkasjesikring fra sistene.

Synlige vannrør av plastrør med rør-i-rør i fordelerskap på bad. Synlige koberrør. Synlige avløpsrør av støpejern og plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.
Anbefalt brukstid for støpejern er 50 år.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.
Anbefalt brukstid for koberrør er 50 år.

Koberrør og støpejern er fra antatt byggeår.

TG2 vurderes da store deler av vann- og avløpsrørene har passert sin anbefalte brukstid, samt ingen synlig lekkasjesikring fra sistene.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Bereder på 200 liter plassert i bod. Det er koblet en slange på den ene ventilen som fører eventuell lekkasjevann inn på bad og til sluk som lekkasjesikring.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmepumpe fra 2024 i stue.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

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 ikke tilfredsstillende.

Tilluft til enkelte rom via spalte i vindu og friskluftsventil i yttervegg. Det savnes tilluft til kjøkken og to soverom. Tilluft til bad via spalte under dørblad. Tilluft til vaskerom via friskluftsventil i yttervegg. Bad og vaskerom tilkoblet mekanisk avtrekksvifte.

TG2 vurderes da det mangler tilluft til kjøkken og to soverom.

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.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på 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.

Sikringsskap plassert i gang med automatsikringer og 13 kurser. Hovedsikring på 40amp. Det savnes samsvarserklæring for montering av elbillader. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

TG2 vurderes da det savnes samsvarserklæring på elbillader.

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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er fremlagt godkjente byggemeldte tegninger. Det fremgår av planløsningen at den ene boden er i dag innredet som vaskerom. Bruskendringen er søkndaspliktig til kommunen, men ikke byggemeldt. Øvrig planløsning samsvarer med de byggemeldte tegningene.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes da dreneringen har passert sin antatte forventede levetid på 30år, samt noen uklarheter rundt støttemur.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da det er flatt rundt flere deler av boligen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes på bakgrunn av sprekk i kledning og puss/betong, råteskade ved få kledningsbord, samt ingen museklosser bak kledning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da enkelte vinduer har passert sin forventede levetid, samt råteskader i treverket til sideglassfeltet.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes da det er ukjent alder på takpapp.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da rekkverkshøyden til terrassen ved inngangsparti ikke tilfredsstillende dagens krav til høyde.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da flisene har passert over halvparten av sin levetid, samt sprekk i fuger.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 vurderes da flisene har passert halvparten av sin levetid, samt bom i en flis og sprekk i silikon.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da membranen har passert over halvparten av sin levetid.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 vurderes da flisene har passert av sin levetid, samt tilnærmet flatt fall fra sluk mot terskel.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da det er ukjent alder og utførelse på membran, samt forhøyede fuktverdier på yttervegg under terreng.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes da store deler av vann- og avløpsrørene har passert sin anbefalte brukstid, samt ingen synlig lekkasjesikring fra sistene.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes da det mangler tilluft til kjøkken og to soverom.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	TG3 vurderes da det måles forhøyede verdier i bjelkelag.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.3	Deler av boligen er under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 vurderes da det måles forhøyede verdier i yttervegg under terreng.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-