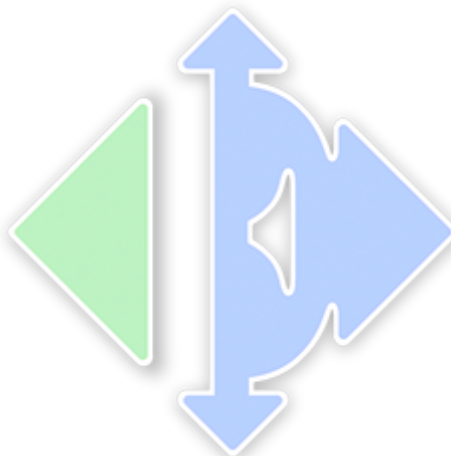


Vertikaldelt tomannsbolig
Løvhaugen 20 B
1389 Heggedal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 30/04/2025

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:77, Bnr: 91
Hjemmelshaver:	Hans Petter Halla og Camilla Mjellekås
Seksjonsnr:	2
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Felles 1164 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Kommunal
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2016/2017

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	25.04.2025
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Det var klarvær og ca. +5 grader Celsius. 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. Bod i u.etasje var fylt med personlige eiendeler. (Avvik kan forekomme) Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med gressplen og store terrassearealer. Felles gruset gårds plass. Det er kort vei til Heggedal sentrum med togstasjon, butikker og mye mer.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt bolig fra Norbohus. Bygningen er oppført på støpt betongsåle mot grunn. Stedvis synlige ringmurselementer. Delvis grunnmur (kun vegg mot terreng) i sprøytebetong. Yttervegger oppført i trekonstruksjon med liggende kledning. Pulttak tekket med betongtakstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det er viktig å sette seg godt inn i FDV og anvisninger som er tilknyttet boligen.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler/folie i gulv i stue,soverom,spiseplass, entrè og bad i 1.etg,samt gang, bad og vaskerom i u.etg. (ref. eier)

Lukket ildsted i 1.etg

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Megleropplysninger/tegninger tilsendt fra kommunen er mottatt. Fremlagt en perm med FDV- informasjon for boligen. Innsyn i boligmappe.no

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

VEGGER: Malte slette flater, fliser på bad

HIMLING: Malte slette flater

GULV: Parkett, fliser på bad + entre, laminat på bod/teknisk

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. Tørkesprekker/riss i overgangen mellom vegg/himling og hjørner kan forekomme i hus med trekonstruksjoner.

-Det registreres noe friksjonslyd i gulv på kjøkkenet.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om at ytterkledning på en vegg mot sør ble byttet i forbindelse med reklamasjon i 2024. (I følge hjemmelshaver ble det oppdaget kondensering mellom takstein og undertaket, hvor smeltevannet ble ledet feil. Det er utført utbedring av lufting, samt drenering av evt kondensvann.)

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U.etg	64			3	54	10
1.etg	65			81*	65	
SUM BYGNING	129			84	119	10
SUM BRA	129					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje (felles m nabo)		16				
SUM BYGNING		16				
SUM BRA	16					

BRA-i:

U.etg:

2 soverom, bod, kontor, bad, vaskerom, bod/teknisk

1.etg:

Entrè, bad, kjøkken med spise plass, soverom, stue

*Romdefinisjoner er definert på bakgrunn av dagens bruk. Det er avvik ihht originale byggetegninger.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

TBA: Terrasse på bakkeplan 74 m² + veranda 7 m² =81 m²

Utestue 8 m² (i tilknytning til terrasse)

GARASJE / UTHUS:

Garasje med 1 biloppstillingsplass felles med nabo. Oppført på støpt dekke av betong. Reisvek i tre med liggende kledning. Saltak tekket med takstein. Ikke tilstandvurdert.

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

30/04/2025

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Grunnmur mot terreng oppført i sprøytebetong. Ringmurselementer med støpt betongsåle. Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser. Grunnmur er ikke tilgjengelig /synlig for inspeksjon.

Merknader:

-Selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke 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.

-Det er stedvis påvist synlig grunnmursplast med topplist på deler av grunnmur. Resten av grunnmur er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da det er inntilbygget terrasse.

Forventet tid for utskiftning av fuktsikring og drenering er 20-60 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. 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.(TEK 17)

Merknader:

TGIU er valgt da det ikke er mulig å måle terrenget grunnet terrasser

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 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/liggende kledning.

Merknader: Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke innsisert 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. Påvist luftespalte i nedkant av kledning. (luft er viktig for å hindre fukt/råteskader)

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 karmer i tre og isolerglass fra byggeår.
Ytterdør med glassdetalj.

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak.

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, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Pulttak (kompakttak) i trekonstruksjon. Stålppe over tak. (ikke inspisert!)

Merknader: Lukket konstruksjon med skråtak innvendig. Inspeksjon ikke mulig.

*Man må anta at taket er bygget med anbefalt krav til lufting/ventilering for å unngå fukt/råteskader.

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.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Konstruksjonen bygget opp med lett undertak av takduk, sløyfer, lekter og tekking med betongtakstein.
Renner og nedløp i plastbelagt stål. Det er påvist snøfangere på takflaten.

Merknader: Kompakttak. Inspeksjon kun foretatt fra stige mot raft og fra bakkeplan.

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

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

*Stålppe har en anmerkning fra feietilsynet i 2018 om at den er for høy og mangler plattform.

*Hjemmelshaver opplyser om at det har vært reklamsjonsarbeid grunnet kondensering mellom undertak og takstein.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

1. Veranda i trekonstruksjon mot ØST med utgang fra stue i 1.etg.

2. Terrasse bygget i trekonstruksjoner på bakkeplan mot SØR/VEST. (terrassen er bygget uten fast fundamentering, bærekonstruksjon anlagt på løse Leca blokker, og vil kunne bevege seg med de respektive årstider ifølge hjemmelshaver)

Merknader: -Rekkverkshøyder er tilfredsstillende etter dagens forskrifter.

Det er påvist en nedbøyning i terrasse ved inngangspartiet. Understøttelse må rettes for å få et plant underlag for terrassebordene.

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

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 med downlights. Innredning med vask og ettgreps armatur. Speil med lys. Dusjnisje med faste profiler og skyvedør i glass. Vegghengt WC. Avtrekk via ventilasjonsanlegg.

Merknader:

- Bad med normal "bruksslitasje" ihht alder.
- Dør i våtsone er beskyttet fra direkte vannsprut av glassdører i dusj.

7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- 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.

Flislagt gulv med varmekabler.

*Det er lagt flis på flis utenfor dusjsone grunnet utbedring av fall på gulvet. (Rapport ligger i boligmappa.no)

Merknader: Det ble målt fall på gulv med laser. 37 mm fra topp flis ved terskel til topp sluk. Det registreres fall mot sluk på tilfeldige steder. Lekkasjesikkerhet er ansett som tilfredsstillende.

- Membranoppkant ved terskel er ikke mulig å påvise uten destruktive inngrep.
- Påvist hulromslyd under 1 flis ved vasken. Ingen tegn til sprekk i fuger og flisen virker foreløpig å sitte fast. Ingen behov for strakstiltak er ansett som nødvendig.

*Referert til Fagrådet for våtrom, så er ikke dette avviket ansett som som en TG 2.

Forskjell på bom og hull lyd?

- Bom er når flisen er helt løs samt riss eller løs fuge eller over større deler av flisen.
- Hullyd innebærer at en del av flisen har en annen lyd når man banker på den, men flisen sitter godt fast og ingen tegn til riss i fuger.

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.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Membran er påført alle flatene i våtsone før flisene ble montert.

Merknader: -Det ble boret hull og fuktmålt i tilstøtende rom, uten tegn til forhøyede verdier.

-Synlig slukmansjett under klemring.

*Det er en forutsetning at membranarbeider er utført ihht gitte anvisninger/beskrivelser. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsanalyse.

*Vedrørende dokumentasjon av membranarbeider så kan dette være levert "byggheerre" dvs Norbohus AS, arbeidene er utført av Murmester Rune Kristiansen AS. Det er også gitt ferdigattest på boligen som tilsier at alle prosjekterende og utførende aktører har avsluttet sitt arbeid og fulgt de prosedyrer som er pålagt et ansvarlig foretak i følge plan og bygningsloven. Man kan anta på bakgrunn av dette at prosedyrer er fulgt og at benyttede produkter er godkjent til formålet.

7.2 Bad u.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.

Flislagte vegger og malte plater i himling. Innredning med vask og ettgreps armatur. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Vegghegt WC. Avtrekk via ventilasjonsanlegg

Merknader: Bad med normal "bruksslitasje" ihht alder.

*Det ble påvist en liten avskalning på vasken. (kosmetisk betydning)

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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv med varmekabler

Merknader: Det ble målt fall på gulv med laser. 36 mm fra topp flis ved terskel til topp sluk. Det registreres fall mot sluk på tilfeldige steder. Nedsenk i dusjsone med lokalt fall mot sluk. Lekkasjesikkerhet er ansett som tilfredsstillende. -Membranoppkant ved terskel er ikke mulig å påvise uten å fjerne lister.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.

Merknader: -Det ble ikke boret hull i tilstøtende rom grunnet konstruksjonsmessige årsaker. (Våtsoen mot terreng og vaskerom)

-Synlig slukmansjett/membran under klemring.

*Det er en forutsetning at membranarbeider er utført ihht gitte anvisninger/beskrivelser. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsanalyse.

7.3 Vaskerom

TG 1

7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Vaskerom bygget med fliser på gulv med sokkelflis og malte gipsplater på vegg og himling. Innredning med utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Plassering av vv-bereder

Merknader:

Vegg og himling med normal bruksslitasje.

-PS! Det er ingen sprutbeskyttelse på vegg bak vask.

TG 1

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.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagte gulv med varmekabler.

Merknader: -Det ble målt høydeforskjell med laser på 23 mm fra topp terskel flis til topp sluk. Ingen bruksvann som ledes til gulv. Fall mot sluk på tilfeldig valgte steder. Vaskerommet grenser i tillegg mot bad med fall på gulv mot sluk, Lekkasjesikkerhet er ansett som tilfredsstillende.

-Synlig luftespalte i dør sikrer luftsirkulasjon.

TG 1

7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Synlig membran under klemring i sluk. Vegger er ikke utført med membran/tettesjikt. (Ingen direkte fuktpåkjenning.)

Merknader:

-Det ble ikke boret hull i tilstøtende rom da vaskerom har ingen fuktpåkjenninger mot vegger/gulv.

-Synlig membran/slukmansjett under klemring i sluk.

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 med slette fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt keramisk topp. Innebygd stekeovn, micro, oppvaskmaskin samt frittstående kombi kjøl-/frysenskap.

Underlimt vask med ett-greps armatur.

Merknader:

Kjøkken med normal bruksslitasje.

-Det er ikke påvist lekkasjestopper på kjøkkenet. (Sensor for lekkasjestopper kan ligge under kjøkkenbenk/bak sokkel.

Ikke verifisert av undertegnede)

9. Rom under terreng

9.1 Innredet rom

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Innredet rom i u.etg med 2 soverom, bad, vaskerom, bod/teknisk rom og bod
Malte flater på vegger og himling.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvflater med parkett og laminat.

Merknader:

Overflater med normal bruksslitasje.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

-Det ble boret hull i vegg og fuktmålt mot terreng på bod/teknisk rom uten tegn til unormale verdier.
Ventilasjon er ivaretatt av balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

Ingen merknader

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
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 fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er kun beskrevet synlige rør inne i boligen
Vannrør i plast (Rør-i-rør). Avløpsrør og sluk i plast. Vannfordelingsskap på bod/teknisk.
Det er montert sprinkleranlegg i boligen.

Merknader:

-Stoppekransen på vaskerom testet ok.
Det anbefales å sette seg godt inn i dokumentasjon som omhandler vann og avløpsinstallasjoner.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-Bereder fra Oso plassert på vaskerom. Ca 200 liter. Direktekoblet i boks med bryter på vegg.

Merknader: Ingen merknader

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat plassert på teknisk rom/bod.

Merknader: -Det anbefales å bytte filter 1-2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsending av filter.

Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales rens minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre innelima, 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, 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.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert i bod/teknisk rom i u.etg.

Merknader: -Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.
-Downlights/lys 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. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden siste tilsyn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det er avvik på originale plantegninger i 1.etg ihht dagens plan. "Sportsbod" med egen inngang fra utside, er i dag en del av kjøkkenet og brukes som spiseplass. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er ansett som søknadspliktige tiltak. Det er vindu inn til "kontoret" i u.etg dette er avvik ihht original fasade.

-Det er ikke opplyst om radonmålinger

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: