

MIDTVEIEN 37,
1464 FJELLHAMAR



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 16/11/2024

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:107 , Bnr: 2297
Hjemmelshaver:	Tove Grøtta
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	3645 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1988

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

8.11.24

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen.

Forutsetninger:

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.

Merk at tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om disse muligens kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer og entrédører).

Oppdragsgiver:

Marius Wang

Tilstede under befaringsen:

Tove Grøtta

Fuktmåler benyttet:

MMS2 Protmeter

OM TOMTEN:

Tomt

Borettslaget har en felles eiet tomt på 3645 m² i henhold til matrikkelbrev fra Lørenskog kommune. Borettslaget har fine opparbeidede fellesarealer med diverse beplantning, noe naturtomt, samt asfalterte gang- og stikkveier.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningens konstruksjon

Bygningen har støpt gulv i underetasjen, trebjelkelag, murvegger og bindingsverksvegger med utvendig panel. Vinduene er trevinduer med isolerglass, og taket er et saltak tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår generelt i god teknisk stand, med de fleste bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1). Det er noen få områder som har blitt vurdert til tilstandsgrad 2 (TG 2), hvilket signaliserer normal slitasje og alder som kan kreve oppfølging og vedlikehold.

Yttervegger: Ytterveggene består av en trekonstruksjon med liggende kledning og har tilfredsstillende lufting, som fremmer god drenering av fuktighet. Inspeksjonen avdekket ingen tegn til skader, fuktskader eller svekkelser, og ytterveggene vurderes som svært godt vedlikeholdt.

Vinduer og ytterdører: Tredobbelte isolerglassvinduer fra 2021 og en ytterdør fra 2018 bidrar til energieffektivitet og varmeisolasjon. Ingen tegn til skade eller punktering ble registrert, og elementene vurderes til TG 1.

Tak: Taket har betongstein og er utstyrt med snøfangere. Takets konstruksjon, inkludert undertak og ventilering, ble inspisert visuelt fra bakkeplan og fremstod i god stand uten vesentlige avvik.

Loft: Loftet er godt ventilert og har ingen påviste fuktskader. Konstruksjonen ble vurdert til TG 1, noe som tyder på at loftet er godt vedlikeholdt og sikkert.

Balkong og terrasse: Balkongens rekkverkshøyde er under dagens anbefalte sikkerhetsstandard på 100 cm, noe som gir en TG 2 vurdering på grunn av sikkerhetsaspektet. En oppgradering av rekkverket kan være fordelaktig for å ivareta sikkerheten.

Bad: Badet har flere registrerte slitasjetegn, som sprekker i fuger og misfarging, samt blæredannelser i himlingen. Sluket og membranen vurderes til TG 2, grunnet aldring og slitasje. Forbedring av overflater og oppgradering av membran kan bli nødvendig på sikt.

Kjøkken: Kjøkkenet har normal bruksslitasje, inkludert oppsvulmet materiale på innredningen og slitasje i fugene. Gulvflisene har enkelte sprekker. Dette gir en vurdering til TG 2, og renovering kan vurderes for å forbedre det estetiske og funksjonelle inntrykket.

VVS og varmtvannsbereider: Vann- og avløpsrør er vurdert til å være i god stand. Varmtvannsbereideren fra 2006 har en TG 2 grunnet alder, og det kan være hensiktsmessig å planlegge utskifting i nær fremtid.

Elektrisk anlegg: Anlegget er ikke vurdert med en spesifikk TG, men anbefales kontrollert av autorisert installatør. Dette vil gi en sikkerhetsmessig verifisering av boligens elektriske system.

Faglig vurdering: Boligen har gjennomgående god kvalitet og viser tegn til godt vedlikehold. Enkelte områder, spesielt bad, kjøkken og balkong, har behov for oppgradering for å møte moderne krav og opprettholde boligens funksjonelle og estetiske verdi.

ANNET:

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler i vindfang/entré, kjøkken og bad.

Parkering:

Parkering i enkel garasje og foran port til enkel garasje. Gjesteparkering på egne plasser. Forøvrig parkering etter områdets bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

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

Overflater:

Gulv: Fliser på bad, kjøkken og gang med varmekabler; parkett i øvrige rom.

Vegger: Fliser på badet, panel i stue og soverom, tapet på kjøkken samt fliser over kjøkkenbenk.

Himling: Tak-ess-plater i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Beskrivelse

Overflatene i boligen viser generell slitasje som følge av alder, noe som er normalt for en boenhet med daglig bruk. Det er vanlig med mindre hull i veggene etter bilder og hyller, samt misfarging eller skjolder der møbler har stått. På gulvene er det også registrert normal bruksslitasje.

Gulv

En løs flis er registrert i gangen.

Vegger

Veggene vurderes som generelt i god stand med normal bruksslitasje, det er registrert sprekker i enkelte hjørner.

Himling

Det er registrert slitasje i himlingen, samt heksesot og støvkondensering, som trolig skyldes kuldebroer i sperrene. Kuldebroene skaper temperatursvingninger som kan føre til kondens og opphopning av sot og støv. Heksesot og støvkondensering kan påvirke himlingens utseende, men indikerer også områder der varmeisoleringen kan være svakere.

Tilstandsgrad (TG2)

Gulv: TG2 på grunn av løs flis i gangen.

Himling: TG2 på grunn av heksesot og støvkondensering.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppgraderinger

Nye vinduer og ny inngangsdør: 2018

Panel på alle vegger: 2013

Slipt alle gulv: 2013

Ny kledning på gavlvegg og etterisolering rundt garasje: 2023

Ny luke til loftet: 2021

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etasje	77	6		35	77	6
SUM BYGNING	77	6				
SUM BRA	83					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etasje		12				
SUM BYGNING		12				
SUM BRA	12					

BRA-i:

Romfordeling:

Gang
 Kjøkken
 Stue
 2 soverom
 Bad
 Garderobe

BRA-e:

Utebod og garasje.

MERKNADER OM AREAL:

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

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Boligen disponerer garasje på ca 12 m².

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

16/11/2024

Matias Utnem

1. Grunn og fundamenter

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

Beskrivelse

Bygningen er antatt fundamentert på fast grunn, med en grunnmur i betong. Det er registrert drenering rundt grunnmuren, noe som bidrar til å lede bort overflate- og grunnvann og reduserer risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Etttersom disse elementene tilhører fellesarealet, er de ikke nærmere undersøkt i denne rapporten.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Ikke aktuelt.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Beskrivelse

Bygningen har liggende trekledning med antatt reisverk og lufting bak kledningen. Liggende kledning med lufting er en konstruksjon som bidrar til god drenering av fuktighet og ventilasjon, noe som er viktig for å forhindre fuktskader i veggene.

Kledningen ble visuelt inspisert, med særlig fokus på kjente utsatte områder, og fremstår i god stand.

Merknader:

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 ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2021, noe som gir god varmeisolasjon og bidrar til energieffektivitet. Vinduene er relativt nye og forventes å ha lang levetid med normalt vedlikehold. Ytterdøren er fra 2018 og er også i god stand. Nye vinduer og dører reduserer varmetap og øker komforten i boligen.

Vinduer og dører vurderes til TG1, da de er av nyere dato og viser ingen tegn til skader eller slitasje.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist ventilering/lufting.

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein og utstyrt med snøfangere og stige for feing av pipe. Det er et saltak med trekonstruksjon, som ble visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loftet. Konstruksjonen fremstår som stabil, uten vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser på befaringstidspunktet.

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Tak

Taket er tekket med betongstein og fremstår i god stand ved inspeksjon fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser på taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Taket er utstyrt med snøfangere, som hindrer nedfall av snø og is som kan føre til skade.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldloftet har tilgang via en luke i entreen og er utstyrt med et gangbart gulv, noe som gjør inspeksjon og vedlikehold enkelt. Loftet ble inspisert fra den midtre delen og visuelt undersøkt, i tillegg til kontroll med fuktindikator. Under befaringen fremstod loftet som godt ventilert, tørt og uten tegn til fukt eller skader.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Beskrivelse

Boligen har en balkong med utgang fra stuen og en terrasse ved inngangspartiet, som inkluderer en utendørs bod. Balkongen og terrassen er bygget i trekonstruksjon med terrassebord som dekke, og har et rekkverk i tre, balkongens rekkverk er målt til 91 cm. Rekkverkshøyden er noe lavere enn dagens anbefalte sikkerhetshøyde på 100 cm for balkonger og terrasser, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko, spesielt for små barn og ved høyder over bakkenivå.

Det er registrert noe mose på terrassegulvet.

Merknader: Balkongen vurderes til TG2 på grunn av rekkverkshøyden, som ikke oppfyller dagens anbefalte sikkerhetsstandarder.

Anbefalte tiltak

Oppgradering av rekkverkshøyde: Det anbefales å vurdere heving av rekkverket til minst 100 cm for å oppfylle dagens sikkerhetskrav for balkonger og terrasser.

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 bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Beskrivelse

Baderommet har flislagte vegger og gulv samt himling av takess-plater. Innredningen inkluderer et innfliset badekar, frittstående toalett, servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin og skyvedør inn til badet.

Merknader: Vegger: Det er registrert sprekker og misfarging av fugene i dusjområdet ved badekaret. Dette kan være et tegn på fuktbelastning og kan påvirke fugenes tetthet og beskyttelse mot vanninntrengning.

Himling: Blæredannelser i malingen på takess-platene indikerer fuktpåvirkning og muligens dårlig vedheft i malingssjiktet, noe som kan kreve utbedring for å opprettholde himlingens estetiske og funksjonelle kvalitet.

TG2 vurderes på grunn av registrerte sprekker og misfarging i fugene, samt blæredannelser i himlingen. Badets alder tilsier at enkelte deler av innredningen nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Beskrivelse

Baderommet har et flislagt gulv med varmekabler. Fall på gulvet ble kontrollert med laser, og det ble registrert tilfredsstillende fall mot sluket, noe som sikrer god drenering av vann og reduserer risikoen for vannansamling på gulvet.

Merknader:

Det er registrert misfarging av fugene på gulvet samt sprekker i enkelte mørtelfuger. Misfargede fuger kan være et resultat av fukt og slitasje over tid.

Gulvet vurderes til TG2 på grunn av misfarging og sprekker i fugene.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Beskrivelse

Sluket er plassert under badekaret og ble inspisert gjennom en liten luke i badekarveggen. På grunn av begrenset tilgang er det ikke mulig å fastslå type sluk eller utførelse. Utførelse og type membran er også ukjent, da membranen ligger skjult i konstruksjonen og ikke kan inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep som å fjerne fliser.

Det er viktig å merke seg at membranen har en forventet levetid og naturlig slitasje over tid. Hulltaking i tilstøtende vegg til våtsone ble gjennomført, og det ble kontrollert for fukt, men ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Merknader: Membranen og sluket vurderes til TG2, da membranens antatte alder tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkkenet har hvit innredning med lav profil og en heltre benkeplate med dobbel oppvaskum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, platetopp, kjølfryser og oppvaskmaskin. Ventilatoren over komfyren har utkast direkte ut, noe som bidrar til effektiv fjerning av matos.

Gulvet er belagt med fliser og varmekabler. Det er også fliser over kjøkkenbenken.

Merknader: Det er registrert bruksslitasje og skader på innredningen, som sår og hakk, samt oppsvulmet materiale enkelte steder. På veggen er det registrert bom i flisene og sprekker i fugene, noe som kan indikere aldersslitasje.

Gulvet har også bom i enkelte fliser og slitasje i fugene. En av gulvflisene er sprukket.

Tilstandsgrad (TG2)

TG2 vurderes på grunn av slitasje og skader på kjøkkeninnredningen, inkludert sår, hakk og oppsvulmet materiale. Det er også registrert bom i flisene, sprekker i fugene på veggen, slitasje på fugene på gulvet og en sprukket gulvflis.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

©msu.no

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Beskrivelse

Boligen har kobberør for vannforsyning og plastavløp under vaskene på badet og kjøkkenet. Kobberør har lang levetid, men kan være utsatt for korrosjon over tid, spesielt i fuktige områder. Plastavløp er motstandsdyktige mot korrosjon og har god holdbarhet.

Stoppekranen er plassert under badekaret, og den ble testet under befaringen og fungerer som den skal.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Det gjøres oppmerksom på at kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegger, er ikke undersøkt nærmere, og eventuelle feil på det skjulte anlegget vil derfor ikke fremkomme i rapporten.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er av merke Altech med en kapasitet på 200 liter og en effekt på 2 kW. Den er produsert i 2006 og er dermed 18 år gammel, noe som tilsier at den nærmer seg slutten av sin forventede levetid. VVB-en er plassert i en innfliset kasse på badet, med tilgang via en avtagbar luke på toppen av kassen.

Merknader: Varmtvannsberederen vurderes til TG2, da den har en alder som tilsier at den nærmer seg slutten av forventet levetid.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk på både bad og kjøkken. Tilluft tilføres gjennom luker i ytterveggen.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert i entre.

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

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

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal også ha slokkeutstyr som husbrannslange eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må ha en kapasitet på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal denne være tilkoblet fast vannforsyning, og det anbefales å bruke kuleventil (type kran).
Tilstandsgrad gis ikke for det elektriske anlegget.

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 ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Balkongen vurderes til TG2 på grunn av rekkverkshøyden, som ikke oppfyller dagens anbefalte sikkerhetsstandarder.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes på grunn av registrerte sprekker og misfarging i fugene, samt blæredannelser i himlingen. Badets alder tilsier at enkelte deler av innredningen nærmer seg slutten av sin forventede levetid.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Gulvet vurderes til TG2 på grunn av misfarging og sprekker i fugene.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen og sluket vurderes til TG2, da membranens antatte alder tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes på grunn av slitasje og skader på kjøkkeninnredningen, inkludert sår, hakk og oppsvulmet materiale. Det er også registrert bom i flisene, sprekker i fugene på veggen, slitasje på fugene på gulvet og en sprukket gulvflis.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsberederen vurderes til TG2, da den har en alder som tilsier at den nærmer seg slutten av forventet levetid.