



Rekkehus
Harry Sønsterødsvei 63
1389 Heggedal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 10/09/2024

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:79, Bnr: 87
Hjemmelshaver:	Geoffrey Raymond Peel og Karin S. Ekrem
Seksjonsnr:	81
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Felles 27364 m ² m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2023

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	02.09.2024
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. +15 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 1.etasje var fylt med personlige eiendeler. (Avvik kan forekomme) Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet felles tomteareal med beplantning, steinlagte gangpassasjer, felles badebasseng, bil- og elsykkelpool, samt kort vei til Heggedal sentrum med togstasjon, butikker og mye mer.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført på støpt betongsåle mot grunn. Grunnmur (kun en vegg mot terreng) i betongfylt isoporelementer. Yttervegger med stående trekledning. Flatt tak med takhage

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er tilnærmet ny og fremstår med god kvalitet. Det er viktig å sette seg godt inn i FDV og anvisninger som er tilknyttet boligen.

ANNET:**OPPVARMING:**

Lukket ildsted

Varmekabler/varmefolie på badetrom, vaskerom, entrè/hall 1.etg, gang i 2.etg og 3.etg. (ref. hjemmelshaver)

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet PropCloud.no. Tilsendet opplysninger fra hjemmelshaver. Dokumentasjon om boligen ligger i portalen bygr.no

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

VEGGER: Malte slette flater, flis på badetrom, (ubehandlet gips på bod)

HIMLING: Malte slette flater (ubehandlet gips på bod)

GULV: 1-stavs parkett, flis på badetrom, laminat på bod

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

-Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser på det meste 20 mm på soverom i 1.etg. 15 mm avvik i 2.plan stue/kjøkken. Årsaker til skjevhet er ikke vurdert.

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

-Bom i flis i gang i u.etg.

-Riss/sprekk i hjørne mot himling i 3.etg mot NORDØST

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etg	51				41	10
2.etg	52				52	
3.etg	38			80*	38	
SUM BYGNING	141			80	131	10
SUM BRA	141					

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.etg:
Entrè/hall, soverom, bad, vaskerom og bod. (samt lagring under trapp)
2.etg:
Stue, 3 soverom
3.etg:
Spisestue/kjøkken

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmåling er utført med laser.

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.

Det er tilknyttet en biloppstillingsplass med el-billader i felles anlegg.

*TBA= Terrassehage med plen og dekorstein. Mindre arealavvik kan forekomme da det er svakt buet linje på terrassen.

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:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

10/09/2024



Geir A.B. Randen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur oppført i Sundolitt isopor elementer som er fylt med betong. Det er kun 1 vegg som grenser mot terreng.

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 påvist synlig grunnmursplast med topplister på deler av grunnmur. Resten av grunnmur er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da det er utenpåliggende steinplater mot mur.

det ble ikke påvist tegn til skader/svekkelser

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover.

Merknader: Det er målt fall på terreng vekk fra grunnmur.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger 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 inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

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

-Kledningen har mindre klaring enn anbefalt ned til terreng.(Målt 50-10mm) Dette kan gi forkortet levetid. Bør holdes under oppsyn.

-Det er påvist en sprekk på innsiden av vegg i 3.etg. Årsak ikke videre vurdert.

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 dører med karm i tre fra byggeår

Merknader: Ingen merknader.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Flatt tak med takterrasse. (kompakttak)

Merknader: Ikke mulig å inspisere konstruksjon.
Det henvises til utbyggers beskrivelse av oppbyggingen.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
Boligen har flatt tak.
Det er påvist avvik på sluk eller renner.
Det er påvist overløp.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak er ikke mulig å inspisere da det er anlagt takterrasse med gress.
Det er opplyst om at det er foretatt tetthetsprøve av takmembran.
Synlig overløp ut av yttervegg (parapet.)

Merknader: TGIU Ikke mulig å undersøke. Kompakttak.
Deler av taket på takhagen går over naboileiligheten.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Takterrasse/takhage med adkomst fra kjøkken/stue i 3.plan

Merknader: -Ikke mulig å inspisere tettesjikt uten destruktive inngrep.
-Rekkverkshøyder er ihht teknisk forskrift
-Det ble påvist flere avløp som tar hånd om overvann
*viktig at sluk og nedløp holdes frie for smuss slik at det ikke oppstår unødig vannansamling på taket

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

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
 80 cm innredning med vask og ettgreps armatur.
 Speil på vegg
 Vegghengt WC
 Dusjnise med fast glassvegg
 Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg

Merknader: -Det er utbedret fuger over dør etter reklamasjon. Fargeforskjell kan forekomme

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

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

Flislagte gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er byttet 3 fliser på gulv etter reklamasjon. Fargeforskjell mellom fuger kan forekomme.
 -Det ble målt høydeforskjell med laser på 32 mm fra topp terskel flis til topp sluk.
 -Det registreres tilstrekkelig fall i dusjsonen ihht forskrifter. Hovedgulv tilnærmet flatt.
 -Det er ikke mulig å påvise membranoppkant ved dørterskel uten destruktive inngrep.
 -Synlig luftespalte i dør sikrer luftsirkulasjon.

*Dersom det skulle vise seg at det mangler membranoppkant på minimum 15 mm ved terskel, så er dette et avvik ihht TEK 17 §13-15 punkt C og ville gitt en TG 2 på fall.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023
 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. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.

Merknader: -Det ble ikke boret hull i tilstøtende rom da dette er en relativt nyoppført bolig som har hatt begrenset fuktpåkjenninger.
 -Synlig membran/slukmansjett under klemring i sluk

*Badet har garanti fra leverandør.

7.2 Bad 2.etg

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagte vegger, malte slette plater i himling
80 cm innredning med vask og ett-greps armatur
Speil med LED-lys
Dusjhjørne med svingbare glassdører
Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg

Merknader: Normal bruksslitasje

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.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler.

Merknader: -Det ble målt høydeforskjell med laser på 19 mm fra topp terskel flis til topp sluk.
-Det registreres tilstrekkelig fall i dusjsonen ihht forskrifter. Hovedgulv tilnærmet flatt.
-Det er ikke mulig å påvise membranoppkant ved dørterskel uten destruktive inngrep.
-Synlig luftespalte i dør sikrer luftsirkulasjon.
*Dersom det skulle vise seg at det mangler membranoppkant på minimum 15 mm ved terskel så er det et avvik ihht TEK 17 §13-15 punkt C og ville gitt en TG 2.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023
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. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.

Merknader: -Det ble ikke boret hull i tilstøtende rom da dette er en relativt nyoppført bolig som har hatt begrenset fuktpåkjenning mot vegger.
-Synlig membran/slukmansjett under klemring i sluk
*Badet har garanti fra leverandør.

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.
Utsagsvask på vegg
Opplegg for vaskemaskin

Merknader: Vegg og himling med normal bruksslitasje.
-PS! Det er ingen sprutbeskyttelse på vegg bak vask.

- 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.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler.

Merknader: -Det ble målt høydeforskjell med laser på 10 mm fra topp terskel flis til topp sluk.

-Det er ikke mulig å påvise membranoppkant ved dørterskel uten destruktive inngrep.

-Synlig luftespalte i dør sikrer luftsirkulasjon.

*Dersom det skulle vise seg at det mangler membranoppkant på minimum 15 mm ved terskel så er dett et avvik ihht TEK 17 §13-15 punkt C og ville gitt en TG 2.

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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Merknader: -Det ble ikke boret hull i tilstøtende rom da dette er en relativ nyoppført bolig som har begrenset/ingen fuktpåkjønninger

-Synlig membran/slukmansjett under klemring i sluk.

*Våtrommet har garanti fra leverandør.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra Sigdal, i direkte tilknytning til stue

Slette fronter

Innebygde hvitevarer som komfyr, kombi kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin

Benkeplate i stein/kompositt

Underlimt vask med ett-greps armatur

Keramisk platetopp

Takmontert ventilator

Waterguard i benk

Komfyrvakt under kjøkkenvifte

Merknader: Ingen merknader

9. Rom under terreng

9.1 Innredet rom

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Innredet rom i u.etg med soverom, bad, vaskerom, bod/teknisk rom.

Malte flater på vegger og himling.

Merknader: Ingen merknader.

TG 2 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.

Gulv med 1-stav parkett, fliser i entrè/hall, laminat i bod.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje.

TG 2:

Hulrom (bom) under flis i entrè/hall. (avvik ihht NS 3600:2028)

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble ikke boret hull i vegg mot terreng. Ingen mulighet for fuktmåling i organisk materiale, da det kun er gipsplater som er

montert direkte på isoporelementer.

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

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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 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

Merknader: -Ingen synlige tegn til skader svekkelser.
-Stakeluke er ikke påvist. (Mye lagring av personlige eiendeler inne på boden)
-Ingen spalte på innebygget sisterner. Sisternen er godkjent montert uten lekkasjespalte. Ref. produktsjef hos leverandør/produsent. (Geberit)

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår
Det er ikke påvist avdrypp og fuktstjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

VV- bereder av merket Høiax ,volum 113 liter. Plassert på bod/teknisk.

Merknader: -Det er tilkoblet rør fra sikkerhetsventil til avløp samt lekkasjesikring med automatisk stoppventil

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 2023
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat montert i bod/teknisk.

Merknader: -Det ble påvist 1 stk filter i aggregat. I følge anvisning så skal det være 2 stk filter i aggregatet. Bør utbedres for sikker funksjon og for å opprettholde garanti.
-Det anbefales å bytte filter til ventilasjonsanlegg 1-2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsendning av filter.

Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales renses minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre inn klima, 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 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.

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

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i bod/teknisk

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Varmekabler er ikke funksjonstestet.

-Downlights er ikke demontert for sjekk.

-Det er samsvar mellom antall sikringer og kursfortegnelse. Sikring nr 21 og 22 er ikke merket i skapet.

-Sikringsskap er heldekket og det kan derfor ikke påvises at gjennomføringer er tettet forskriftsmessig.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse, samt tegninger.

-Det er viktig å sette seg godt inn i FDV til boligen samt vedlegg til salgsoppgaven.

-Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmåling

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Riss/sprekk mot himling i 3.etg.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

9.1.2 Innredet rom Gulvets overflate

Hulrom (bom) under flis i entrè/hall. (avvik ihht NS 3600:2028)