

Fritidsbolig
Nordre Tasken 24
1580 Rygge



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Martin Eliassen

Dato: 01/04/2025

Gamle Åleveit 28

Gressvik 1621

91156917

mart-e@online.no



Eliassen's
Byggeservice AS



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:17, Bnr: 18
Hjemmelshaver:	Fester: Mette Tungen og Jan Erik Østreng
Seksjonsnr:	
Festenr:	0
Andelsnr:	
Tomt:	2076 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei som fører til offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Fritidsbolig
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Eika Forsikring
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	2024

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	31.03.2025
Forutsetninger:	Analyse utført i dagslys. Ingen hindringer.
Oppdragsgiver:	Mette Tungen og Jan Erik Østreng
Tilstede under befaringen:	Jan Erik Østreng
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Festetomt.
Kupert fjelltomt med noen trær og naturlig vegetasjon.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur/ringmur av lettklinkerblokker, fundamentert på fjell.
Bjelkelag med stubbeloft.
Krypkjeller.
Yttervegger av bindingsverk med stående kledning utvendig.
Saltak av trekonstruksjon, tekket med creolimpregnert tretak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig med fin beliggenhet på Tasken i Råde kommune.
Eiendommen ligger mellom Kurefjorden og Krogstadfjorden, rett innenfor Sletterøyene.
Flott turområde med kort vei ned til sjøen.
Det medfølger tinglyst båtplass for småbåt i flytebrygge.
Hytta er oppført som element/byggesett i 2024 og innehar en god standard.
Fine og solrike uteplasser.
Se for øvrig rapportens enkelte punkter for nærmere beskrivelse og kommentarer.

ANNET:

Varmekilder: Elektrisk oppvarming (ingen fastmonterte kilder). Varmekabler i våtrommene.

Brannsikring: Røykvarsler og pulverapparat.

TV/internettforbindelse: Trådløs ruter.
Trekkør for fiberkabel ligger inn i kjeller.

Festeavgift kr 12.500 pr år.

Velforeningsavgift kr 5.400, - pr halvår, som ifølge eier dekker;
- Vedlikeholdskostnader til privat vei.
- Båtplass for småbåt i flytebrygge ca 100 meter fra hytta.
- Midler til muddring ifbm. båtplasser.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi
Grunnboka
Boligmappa

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

Vegger: Beiset panel. Fliser i dusjonen.
Tak: Beiset panel.
Gulv: Furugulv. Fliser i våtrommene.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Romhøyde: Skråtak, 160 cm ved langvegger og 310 cm på midten. Høyde i entre/gang under hems 206 cm.

Hems over entre/gang, med adkost via stige og hengslet luke. Ca 6,5 m² gulvareal. Arealet er ikke måleverdig ihht. målereglene.
Det er også etablert en soveplass over sofaen i syd/vestre hjørne i stuen.

Teknisk rom og åpen krypkjeller under hytta, med lagringsmuligheter. Ikke måleverig areal.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med eierskifterapporten er salg av eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opprinnelig hytte er revet.
Oppført ny hytte i 2024.
Del av terrasse på sydside er ikke revet/gjenoppbygd.

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
1. etasje	57			75	57	0
SUM BYGNING	57			75	57	0
SUM BRA	57					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entre/gang, 3 soverom, bad, vaskerom/wc og stue/kjøkken.

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

Areal er målt med laser.

Det er den faktiske bruken av rommet ved salget, som har avgjort om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er medtatt som P-rom.

Bod/lagringsmuligheter i krypkjeller, ikke måleverdig areal.

GARASJE / UTHUS:

Parkering på egen eiendom.

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**

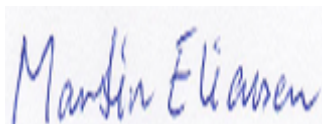
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Martin Eliassen

Byggmester og takstmann med mer enn 35 års erfaring fra bygg og anleggsbransjen.

01/04/2025



Martin Eliassen

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Fundamentert til fjell.

Fjell som skrår gjennom krypkjeller.

Lecamur utvendig pusset.

Ventiler i muren ikke tilpasset/montert fagmessig. LOKALT TG 2 - dette bør utbedres mtp. skadedyr.

Det ble for øvrig ikke registrert skader på muren.

Merknader: Deler av eldre mur er ikke revet (synlig i krypkjeller).

TG 2 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.

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

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Tilgang via dør i muren på nordside. Døren tar i karmen, trenger justering.

Fjell som skrår gjennom krypkjeller.

Ingen dampsperre.

Noe vanninnsig via sprekker i fjell/under muren.

Vanndam ca midt i kjeller.

Teknisk rom med stoppekran og vannmåler rett innenfor døren.

Brytere til varmekabler/frostsikring av vann og avløp i samme rom.

Kvernpumpe utenfor på nordside.

Terrenget/fjellet heller inn mot muren noen steder.

Ikke mulig å drenere bort overvann på tradisjonelt vis.

Merknader: Anbefaler dampsperre mot grunn i krypkjeller.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Fjellet heller inn mot grunnmur stedvis.

Dette medfører noe vanninnsig i krypkjeller.

Det er etablert et rør for drenering av vann fra krypkjeller, under støpt dekke i teknisk rom og ut på underside av døren.

Litt vann blir dog stående i en dam midt i kjeller.

Merknader: Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

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.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Lukket konstruksjon.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter ved den synlige delen av konstruksjonen.

Yttervegger er kledd utvendig med stående kledning.

Det registreres luftespalte og musebånd i nedkant bak kledning.

Merknader: Normal tid før reparasjon/utskifting av ødelagte deler er 40-80 år.

Normal levetid kledning er 40-60 år.

Normalt intervall for vedlikehold trekledning er 6-12 år.

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.

Trevinduer og terrassedør med 2-lags glass.

Det ble fortatt funksjonstesting av enkelte vinduer samt dører, uten å registrere problemer/skader.

Inngangsdør m/sideglassfelt. Funksjonell, bra stand.

Merknader: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak av trekonstruksjon, sperrer m/mønedrager.

Lukket konstruksjon.

Mønt himling.

Luftespalter i raft.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger/svikt.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2024

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertaket er tekket med Creolimpregnert tretak og fremstår i god stand, fra bakkeplan.
 Noe tørkesprekker og kuving. Noen spiker stikker opp på vestsiden.
 Insektnett montert i nedkant langs luftespalte - mangler på del av østsiden.
 Det ble for øvrig ikke avdekket skader eller svekkelser som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Creolimpregnerte tretakrenner med beslag.
 Ingen nedløp.

Merknader: Beslag i takrenner er dels montert med omlegg feil vei.
 Spiker som er på vei opp skal ifølge leverandørens tekniske beskrivelse, spikres ned igjen.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
 Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse på syd og vestsiden.
 Adkomst fra inngangen og fra veranda utenfor stue.
 Terrassebord vestsiden i god stand men her er det ikke åpninger mellom gulvbord (ikke tilstrekkelig vannavrenning).
 Eldre terrassebord og bjelkelag på sydsiden, med tørkesprekker, noe grønske og litt råte.
 Rekkverk i impregnert virke, i god stand.
 Pillarer i ytterkant på terrassegulv, noen av disse er fuktutsatt/står direkte mot terreng/papp/skiferplater.
 Veranda sydsiden, med adkomst fra stue/kjøkken. Rekkverk for lavt og har ikke anbefalt utforming ihht. gjeldende forskrift.
 For øvrig er dette i god stand.

Terrasse/platting østsiden. God stand.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Panel på vegger og himling. Fiser i dusjhjørne.
 Overflater fremstår i god stand.

Badet er utstyrt med:
 - Dusjhjørne m/glassdører
 - Servantinnredning
 - Vegghegt toalett
 Sanitærutstyr i god stand.

Merknader: Vegger og tak har elementskjøter.

Normalt intervall for overflatebehandling av panel i våtrom er 8 - 16 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er 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.

Bom i noen fliser.

Overflater gulv fremstår for øvrig i god stand.

Merknader: Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

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.

Plastsluk med synlig mansjett under klemring.

Det foreligger dokumentasjon for utførelse i Boligmappa, som er forevist.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Det er ikke boret hull i tilstøtende konstruksjon/vegg, grunnet alder på våtrommet, samt fremvist dokumentasjon for korrekt utførelse.

Merknader: Forventet teknisk levealder smøremembran er 10-20 år.

7.2 Vaskerom/wc

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Panel på vegger og himling.

Overflater fremstår i god stand.

Vaskerom/wc er utstyrt med:

- Servantinnredning
- Vegghengt toalett
- Opplegg til vaskemaskin

Merknader: Normalt intervall for overflatebehandling av panel i våtrom er 8 - 16 år.

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

Fliser i god stand.
Det ble målt fall på ca 1:100 på gulv fra døråpning til sluket.
Ikke tilstrekkelig adkomst for måling på hele gulvet.

Merknader: Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024
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.

Plastsluk med synlig mansjett under klemring.
Det foreligger dokumentasjon for utførelse i Boligmappa, som er forevist.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Det er ikke boret hull i tilstøtende konstruksjon/vegg, grunnet alder på våtrommet, samt fremvist dokumentasjon for korrekt utførelse.

Merknader: Forventet teknisk levealder smøremembran er 10-20 år.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken**

8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024
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.

Ikeakjøkken med glatte fronter.
Laminert benkeplate m/oppvaskkum og ettgreps armatur.
Integrerte hvitevarer:
- Oppvaskmaskin
- Kjøl og frysenskap
- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Ventilator m/avkast

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran, komfyrvakt og elektronisk waterstopp funksjon under benk.

Merknader: Det er ingen sprutsikring over benk eller fuging mellom benkeplate og vegg - noe som anbefales.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluger og lufting vurderes som ikke 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.

Plast avløp og rør i rør-system.
Isolasjon rundt vannrør i kjeller er mangelfull.
Tilknyttet kommunalt vann og avløp vi privat vannlag.
Stoppekransen og vannmåler i teknisk rom krypkjeller.
Kvernpumpe plassert utvendig på nordside.
Brytere for varmekabler/Isoterm på veggen i teknisk rom/kjeller.
Normalt bra vanntrykk og avrenning ved testing i bad og kjøkken.
Ikke dreneringsspalte for innebygd sisterner. Mangler dokumentasjon fra rørlegger. LOKALT TG 2.

Merknader: Normal levetid for PEX-rør i rør er 25-75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25-75 år.
Forventet levetid tappearmaturer er 10-25 år.
Forventet levetid vasker, servanter, klosett er 30-50 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.

Ca 200 liters bereder plassert i krypkjeller.
Eventuelt lekkasjevann ledes via fjell og rør under dekke i teknisk rom, ut gjennom muren.

Merknader: Normal levetid for bereder er 15-25 år.

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

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon, tilluftsventiler i vegg.
Mekanisk avtrekksvifte i bad. Tilluftsspalte under dør.

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 2024

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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i krypkjeller.
Automatsikringer, 11 kurser.
50 amp overbelastningsvern.
Skjult anlegg.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Det foreligger ferdigattest.

Ikke godkjente rømningsvinduer i soverommene.

Det er ikke krav til at ethvert soverom skal ha vindu som rømningsvei.

I henhold til dagens regelverk skal det fra branncellen (boligen/leiligheten) være tilgang til to uavhengige rømningsveier eller direkte tilgang til et sikkert sted.

Utover dette må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Anbefaler dampspærre mot grunn i krypkjeller.
1.3	Terrengforhold
	Se kommentar i pkt. 1.2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Anbefaler rekkverk ihht forskrift. Gulvbord på del av sydvendt terrasse bør skiftes ut ila. noen år. Pillarer anbefales montert på f.eks søylesko/fundamenter.