

Kjedet atriumhus
Tollefs Gravs vei 99
1358 Jar



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 13/06/2025

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:20, Bnr: 1089
Hjemmelshaver:	Aino Marianne Wissneth og (Gerd Franz Wissneth)
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	317 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1969/ tilbygg 1987

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

11.06.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Lettskyet og ca.14 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen.

Banketest etter "bom" under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert. (Bom betyr at flisene har manglende heft til underlaget og kan fremstå løse.)

Forutsetninger:

**Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Oppdragsgiver:

Hjemmelshaver

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Skjermet opparbeidet tomt med gressplen, prydbusker og treplattinger. Asfalterte adkomstveier med steinlagt adkomst til boligen. Kort vei til butikker, skole etc.

OM BYGGEMETODEN:

Kjedet atriumhus oppført med støpt såle mot grunnen. Yttervegger i trekonstruksjon med liggende trekledning. Flatt tak teknet med asfalttakbelegg. Brann-lydkrav mot tilstøtende boliger er antatt utført etter eldre krav og forskrifter. Disse har ofte betydelige avvik ihht dagens krav/regler.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i grei stand og har naturlig bruksslitasje ihht alder. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:

Elektriske ovner på vegg (olje/vannfylte)

Åpent og lukket ildsted i stuen.

Varmekabler e.l. i entrè + bad

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Fakturaer for utførte tjenester etc. Opplysninger gitt av hjemmelshaver på befaringsdagen. (Takstmann står ikke ansvarlig for om opplysninger gitt av eier er korrekte.)

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

VEGGER: Malte slette flater, malt tapet/glassfibertapet. Fliser på badetrom

HIMLING: Malte slette flater

GULV: Parkett, fliser på badetrom+wc+entrè

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 kan det forekomme diverse slitasje, riper og hakk med spor etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet/planhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og knirk i gulv kan ofte forekomme på eldre konstruksjoner.

-Boligen er normalt godt vedlikeholdt og har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder.

*Man skal være klar over at dette er en eldre bolig med behov for modernisering/utbedringer og kan ikke sammenlignes med dagens boligstandard.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger som er utført:

- Takomlegg 2004
 - Tilbygg entrè 1987
 - Kjøkken 1995 (tidligere eier)
 - VV- bereder 2013/2014
 - Bad pusset opp 2003
 - Etterisolering samt utvendig kledning byttet 2012
 - Vinduer og terrassedør nye 2012 (unntatt i entrè!)
-

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.etg	138			22	134	4
SUM BYGNING	138			22	134	4
SUM BRA	138					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje plass (felles rekke)		13				
Utvendig bod		5				
SUM BYGNING		18				
SUM BRA	18					

BRA-i:

1.etg:

Entrè, kjøkken, stue og spisestue, wc, bad, 2 kontor, 2 soverom, bod.

(Romdefinisjoner er beskrevet ihht dagens bruk på befaringstidspunktet. Dette kan avvike fra originale tegninger)

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

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringstidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (utdaterte begrep) Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Arealoppmåling baserer seg på de arealer som er måleverdige ihht målreregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. 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.

GARASJE / UTHUS:

Garasjeplass i felles garasjerekke. Garasje med asfaltert grunn. Reisverk og takkonstruksjon i tre. Pulttak tekket med asfaltpapp. Garasjer er ikke tilstandsvurdert.

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

13/06/2025

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 riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Støpt betongsåle mot grunn. Oppført etter datidens krav uten noen form for isolering mot kuldebroer etc. Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser.

Merknader: Det er stedvis mye vegetasjon rundt bygget som vanskeliggjør undersøkelsen.

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Såle på mark har lite/ingen skadepotensial vedrørende fuktsikring/drenering.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Flatt terreng. Ingen grunnmur.

Merknader: Fall på terreng har mindre betydning når det ikke er rom under terreng (kjeller) Man kan oppleve vannansamling dersom terreng ikke faller fra ringmur, men dette vil ikke skade boligen.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

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

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende kledning. (etterisolert 5 cm ,samt ny kledning 2012)

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. Det er noe begrenset klaring mellom mur og kledning enkelte steder rundt bygget.

-Det er påvist noen mindre tørkesprekker/værslitasje på de mest vær-solutsatte veggene. Vedlikehold må påregnes.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vanlig trekledning er 40-60 år.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmen i tre og isolerglass fra 2012

Ytterdør og vinduer i entrè fra 1987.

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset/trekarm på eldre vinduer/dører stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen.

- Det er stedvis mindre klaring enn anbefalt (min.6 mm) mellom listverk og vannbrettbeslag på vinduer.
- Det er påvist utvendig avflassing av overflatebehandling på vinduer i tilbygget. Dette kan forkorte levetiden og bør utbedres.

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

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

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av tredør er 20 - 40 år.

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

TG 2:

Sette kun på bakgrunn av de eldste vinduene/dør i tilbygget.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Kompakt flatt tak uten mulighet for inspeksjon av konstruksjonen

Merknader:

Ingen inspeksjon av konstruksjon er mulig.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Ukjent undertak tekking med asfalttakbelegg. Kun inspisert fra stige mot parapet/gesims. Tak ble tekking i 2004.

Merknader:

Forventet tid for omlegging av tak med asfalttakbelegg er 15-35 år.

-Hjemmelshaver har hatt lekkasje fra sluket høsten 2024. Dette er kun lokalt utbedret.

TG 2:

Gjennomsnittlig forventet tid for omlegging av asfalttakbelegg nærmer seg/er oppnådd. Bygningsdelen bør holdes under jevnlig oppsyn.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon mot VEST.

Merknader: TG 2:

Terrassebord med alder og værslitasje, samt en del algevekst. Vedlikeholdt/utbedring må forventes.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagt bad med malte plater i himling. Bad ble pusset opp i 2004. Innredning med vask og speilskap. Gulvmontert bidè og innmurt badekar. Elektrisk avtrekksvifte på vegg.

Merknader: Overflater hovedsakelig med normal bruksslitasje.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, trevegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Det er påvist sprekker i overflatebehandling på flisene. (avvik ihht NS 3600:2018)

TG 2 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.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

(Varmekabel utbedret lokalt 2023 grunnet brudd. Forsikringssak)

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 0-2 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Dette er et avvik på fall ihht TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Dvs. 16 mm

TG 2:

Belyse risiko ved avvik fall. Fungerer likevel greit ved normal bruk og jevnlig vedlikehold av sluk.
(Bruksvann ved dusjing ledes direkte i sluk via badekaret.)

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
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. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Merknader: -Det er påvist banemembran under klemring i sluket. (ligger også en membran over klemringen, trolig som ekstra beskyttelse ved støp)

-Hullboring/fuktsøk via tilstøtende rom uten tegn til forhøyede verdier.

Forventet levetid for membran er 20 år

TG 2:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

8. Kjøkken

©msst.no

8.1 Kjøkken/vaskerom**TG 2** 8.1 Kjøkken/vaskerom

- 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 kombinert med vaskerom pusset opp av tidligere eier i 1995. Lett profilerte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt vask, utslagsvask og platetopp. Hvitevarer som kombiskap, oppvaskmaskin, stekeovn og vaskemaskin plassert i innredningen. Ventilator med direkte avkast. Komfyrvakt. Lekkasjesensor.

Merknader:

-Kjøkken med naturlig bruksmerker/slitasje.

(Eldre lekkasjesensor med ukjent funksjon, da eier aldri har testet)

TG 2:

Vurderes grunnet slitasjegrad på enkelte fronter/dører.

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller****Ingen** 9.1.1 Veggenes 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 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår/nyere
- Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
- Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber og plast . Avløpsrør og sluk i plast. (stedvis påvist avløpsrør i støpejern.)

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.

-Stoppekran på kjøkken/vaskerom ved vv-bereder

-Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer på befaringsdagen.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

*Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på området. For utvidet kontroll av vann og avløp bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak

TG 2:

-Avløp i støpejern. Disse bør sjekkes innvendig med kamera , da slitasjegrad avhenger av vannkvalitet og bruk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder bør det holdes under oppsyn.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2013

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

VV-bereder fra Oso Super S 200, 198 liter plassert i skap/avløp på kjøkken/vaskerom.

Merknader:

Ingen tegn til svekkelser/lekkasjer.

Forventet levetid for bereder i rustfritt stål er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Oppdragsgiver har opplyst om at det ikke finnes nedgravd oljetank på eiendommen

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via ventiler i enkelte yttervegger, samt åpningsbare vinduer.

Merknader:

-Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Dette kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklimate og ventilering. (balansert ventilasjonsanlegg)

*Vinduer/ventiler må brukes aktivt for utskifting av luft. Viktig at ventiler holdes åpne, selv i den kalde årstiden.

TG 2:

Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

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/samt nyere oppgraderinger

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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.

Sikringskap med automatsikringer plassert i gang ved soverom/kontor.

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

-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Lys/downlights ikke demontert for kontroll.

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer. (hjemmelshaver har en stor perm med div. kvitteringer etc.) Det er opplyst fra eier at det kun er benyttet autorisert foretak ved utbedring/endring av elektriske installasjoner

-Downlights med halogenpærer må forventes å skiftes ut med LED, da halogenpærer er svært lite tilgjengelig. Spot på bad er nærmere dør enn 50 cm i åpen posisjon. (Brennbart materiale.) Dette kan medføre en risiko for opphetning/brannfare.

-Koblingsboks i avlukke på kjøkken ved stoppekran, må utbedres da det er berøringsfare med fare for alvorlig personskade.

*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 forrige tilsyn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

- Originale tegninger er ikke fremlagt. Endringer/avvik/lovlighet er derfor ikke mulig å bedømme.
- Egenerklæringsskjema i forbindelse med eierskifteforsikring er ikke mottatt.
- Det er ikke opplyst om foretatte radonmålinger.
- Det foregår utbedringsarbeider etter en vannlekkasje fra taknedløp høsten 2024 Noe mangelfullt listverk etc. (Forsikringsak)

Det er viktig å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Sette kun på bakgrunn av de eldste vinduene/dør i tilbygget.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Gjennomsnittlig forventet tid for omlegging av tak nærmer seg/er oppnådd. Bygningsdelen bør holdes under jevnlig oppsyn.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrassebord med alder og værslitasje, samt en del algevekst. Vedlikeholdt/utbedring må forventes.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er påvist sprekker i overflatebehandling på flisene. (avvik ihht NS 3600:2018)
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Belyse risiko ved avvik fall. Fungerer likevel greit ved normal bruk og jevnlig vedlikehold av sluk. (Bruksvann ved dusjing ledes direkte i sluk via badekaret.)
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
8.1	Kjøkken/vaskerom Kjøkken/vaskerom
	Vurderes grunnet slitasjegrad på enkelte fronter/dører.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Avløp i støpejern. Disse bør sjekkes innvendig med kamera , da slitasjegrad avhenger av vannkvalitet og bruk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder bør det holdes under oppsyn.
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.