

Rekkehus
Østre Jansrud 41
1383 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 28/04/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:9, Bnr: 271
Hjemmelshaver:	Mats Feigum Johansen og Ina Christine Ingolfsland
Seksjonsnr:	-
Festenr:	Festeavtale tomt
Andelsnr:	-
Tomt:	(Festetomt)378 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1984

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

22.04.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet/lett regn og ca. +4 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/loft var fylt med personlige eiendeler. Avvik kan forekomme. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen. Inspeksjonen er foretatt på synlige deler. Hulrom under fliser er sjekket på tilfeldige steder. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

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, støttmurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Oppdragsgiver:

Hjemmelshavere

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med gressplen. Prydbusker og hekkeplanter. Hellelagt adkomst. Ellers er det fellesareal med opparbeidet lekeplass og noe grøntareal med naturlig vegetasjon mellom rekkehusene. Asfalterte gangveier. Kort vei til skoler og barnehager.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt rekkehus fra 1982.

Antatt støpt såle mot grunn. Bindingsverk i tre med liggende kledning. Antatt isolert etter eldre krav. (Det kan se ut til at enkelte yttervegger er etterisolert, men dette er ikke verifisert 100%)

Etasjeskiller i tre. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt. Det må/kan påregnes noe oppgradering/utskiftninger av enkelte bygningsdeler i eldre boliger. (dette gjelder spesielt utvendige bygningsdeler som panel, tak etc. da innvendige overflater er totalrenovert for noen få år siden) Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:

Varmekabler/folie i alle gulv i begge etasjer. (ref. eier)

Luft-luft varmepumpe

(Pipe med muligheter for tilkobling av ildsted)

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Megleropplysninger/kommunale dokumenter/tegninger er gjennomgått. Lesetilgang i boligmappa.no

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

VEGGER: Malte slette flater, fliser på bad,

HIMLING: Malte slette plater, Enkelte rom med downlights

GULV: Laminat, flis i entrè + bad+ vaskerom og wc

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, hakk og riper etter f.eks barn og husdyr. 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 da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik kan/vil ofte forekomme på eldre trekonstruksjoner.

-Innvendige flater/rom er pusset opp 2021

Eier opplyser om følgende:

Lekkasje fra bad i 2 etg. tidlig i 2025 grunnet toalett var fuget mellom vegg og toalettskål hele veien rundt. Må ikke fuges i underkant da drenering fra dusjinstallasjon i veggen kommer ut bak toalettskål.

Skaden oppsto da det var en dårlig tilpasset flis rundt dusjinstallasjon som gjorde at vann kom inn i boksen i veggen som leder vannet gjennom dreneringsrør til toalettskåla som så skal komme ut i bakkant av toalettskåla og renne ned på gulvet. Iom. at det var fuget rundt hele toalettskåla samlet det seg vann inne i toalettskåla og dette førte til at det rant inn i veggen. Skadene er alt utbedret og fungerer som det skal.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om at boligen ble innvendig totalrenovert i 2021. Hovedkonstruksjoner og utvendige bygningsdeler er fra 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 m²	S-Rom m²
1.etg	54	5		44	54	
2.etg	51			5	51	
SUM BYGNING	105	5				
SUM BRA	110					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1.etg:

Entrè, vaskerom, wc, kjøkken og stue

2.etg:

3 soverom, tv-stue og bad

BRA-e:

Sportsbod ved inngangspartiet

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringstidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (dette er utdaterte begrep, men benyttes likevel i statistikk etc.)

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

Garasjeplass i felles rekke 17 m2

GARASJE / UTHUS:

Garasjeplass i felles rekke. Oppført med støpt dekke. Reisverk i tre over ringmur av betong og liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Elbil-lader. 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

28/04/2025

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter

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

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Støpt plate mot grunn. Byggegrunn kan ikke verifiseres 100% uten geotekniske undersøkelser.

Merknader: -Konstruksjon er ikke mulig å bedømme, da den ligger delvis skjult under terreng. På befaringsdagen ble det ikke registrert synlige tegn til setninger utover det som må forventes av alder/byggeskikk. På bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

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

Såle på mark har lite/ingen skadepotensial vedrørende fuktsikring/drenering da det ikke er boligrom under terreng.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 1.3 Terrengforhold

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

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er 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 oppført med bindingsverk i tre med liggende kledning, antatt isolert etter eldre krav.

Merknader: -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 påvist lufting i nedkant av kledning. Ikke mulig å påvise kontinuerlig lufting bak kledning i hele veggens høyde/lengde. Lufting er viktig for å forhindre fukt og råteskader.

-Det er påvist tørkesprekker og generell værslitasje på deler av kledningen.

-Det er påvist mindre råteskader i enkelte kledningsbord. Utbedring anbefales.

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

TG 2:

Settes på bakgrunn av tørkesprekker og alder/slitasje på kledningen.

Mindre råteskader i kledningsbord. Kostnader vil påløpe

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmer i plast med isolerglass fra 2020.

Nyere ytterdør med glassdetaljer og elektronisk dørhåndtak/lås

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

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

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon i tre. (Takstoler)

Merknader: Takkonstruksjon er inspisert fra innside kaldtloft og fra bakkeplan på utsiden.

Takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av sutakplater antatt fra byggeår. Yttertekking med betongtakstein. Det er påvist enkle snøfangere på tak. Disse er noe mindre/lavere enn hva som er anbefalt. Typegodkjenning er ukjent.

*Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket.

Merknader: -Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan og fra innside kaldtloft. Det er ikke tilgang til å inspisere konstruksjon i sin helhet utover det som ble foretatt.

-Det er påvist luftespalte i raft samt ventil i gavl

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

-Taktekking er ikke mulig å inspisere 100% da den ligger under takstein. Det er dog påvist undertakplater av "SUTAK"

-Antydning til eldre fuktskjolder i sutakplater

-Gjennomføringer i tak mangler "dobbel" tetting, men ingen synlige tegn til lekkasjer. (Man kan se rett ut på takstein ved gjennomføringer, og i møne. Ved en evt. brekkasje av takstein, så kan vann trenge inn i konstruksjonen.)

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

TG 2:

Settes for å belyse risiko ved manglende to-trinns tetting ved gjennomføringer. Det er et svakt punkt som bør holdes under oppsyn.

Forventet tid for omlegging nærmer seg/er oppnådd

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft inspisert med adkomst via luke med stige. Det er delvis gangbart på kaldtloft.

Merknader: -Det er lagret en del personlige eiendeler på kaldtloft. Inspeksjonen kan derfor ha avvik grunnet disse forholdene.

-Kaldtloft fremstår ellers luftig og godt ventilert.

-Gjennomføringer og fuktskjolder er beskrevet under punkt 4.2.

-Det ble påvist en slags hvit "substans" på deler av vindsperreplatene på kaldtloft mot gavlvegg. Undertegnede kunne ikke konstatere hva dette er eller hva som har forårsaket dette. Årsak ikke videre vurdert.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av "avvik" på vindsperreplater. Ytterligere undersøkelse/test bør foretas for å utelukke evt. forekomst av sopp.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

1. Terrasseplattinger på bakkeplan i trekonstruksjon på begge sider av boligen. (Vestvendt på "hagesiden".)
2. Veranda i trekonstruksjon med utgang fra soverom i 2.etg. Rekkverk i tre

Merknader: -Det påvises enkelte terrassebord med værslitasje og mindre råteskader. Utbedringer må forventes

TG 2:

Settes grunnet avflassing av overflatebehandling, råteskader/ værslitasje og sprekker i enkelte bord/topprekke
Rekkverkshøyde er ikke ihht dagens forskrifter som krever 100 cm. (målt til 92 cm)

7. Våtrom

7.1 Vaskerom

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med malte plater på vegg. (ikke verifisert om dette er våtromsmaling). Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte i himling

Merknader: Overflater pusset opp 2021 ved egeninnsats.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler

Merknader: -Det er påvist sprekk i en gulvflis.

-Hulromslyd registreres stedvis under flis, men det er ikke påvist sprekk i fuger og flisen virker å sitte godt fast.

-Gulvet er tilnærmet flatt, uten oppkant ved dørterskel.

TG 2:

Sprekk i flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Belyse risiko ved avvik på fall. Fungerer likevel greit ved normal bruk og jevnlig vedlikehold av sluk.

*Det er montert lekkasjevarsler på gulv som vil stoppe vanntilførsel ved en evt lekkasje

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er benyttet smøremembran under fliser med synlig oppbrett langs vegger. Utført ved egeninnsats.

Billedokumentasjon er fremlagt.

Merknader: Det kan se ut til at slukmansjett ikke er klemmt under klemring i eldre sluk. Dette er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

*Det forutsettes at anvisninger for membranarbeider er fulgt for sikker funksjon av våtrommene. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsbefaring, da membran ligger bak/under fliser.

TG 2:

Ny membran i kombinasjon med eldre sluk uten klemring. (avvik NS 3600:2018)

*Fuktpåkjenning er marginal/ingen ved sluket med dagens bruk av rommet.

7.2 Bad

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.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, malte slette plater i himling med downlights. Innredning med vask, speil med lys. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Vegghengt WC. Elektrisk avtrekksvifte i himling.

Badet er pusset opp ved egeninnsats med hjelp fra fagfolk.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 23 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Oppkant ved dørterksel på 20 mm. Det registreres fall mot sluk på gulvets overflater. Det er delvis synlig membranremse ved dørterksel bak feilist i eik. (kan ikke verifiseres 100% uten å demontere listverk)

TG 2:

Det er påvist riss/sprekk i 1 stk flis under vask

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Membranarbeid på vegger utført ved egeninnsats av eier. Det er fremlagt dokumentasjon/faktura på banemembran på gulv som er montert av fagperson.

Merknader: -Det er vanskelig å påvise membran under klemring i smale designsluk. Det er dog fremvist bildedokumentasjon av membrantype og påføring av membran på vegger. Samt produktdokumentasjon av banemembran på gulvet,

*Det forutsettes at anvisninger for membranarbeider er fulgt for sikker funksjon av våtrommene. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsbefaring, da membran ligger bak/under fliser.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

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.

Kvik kjøkken fra 2021. Åpen løsning mot stue. Mørke fronter med trestruktur. Benkeplate i komposittmateriale. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn. Keramisk platetopp m/ integrert ventilator. Lekkasjevarsler under benkeskap.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje.

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 2020/2021
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget systerne.
Det er spalte på innebygget systerne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør i plast (rør i rør), avløpsrør og sluk i plast.

*Oppgradering av vann/avløpsinstallasjoner er utført ved egeninnsats ved hjelp av fagfolk.

Merknader: -Det er foretatt en enkel visuell sjekk av synlige vann og avløpsinnstallasjoner.

-Stoppekran på vaskerom. Testet OK

-Det mangler en lekkasjevarsler på wc i 1.etg. Anbefales å ettermontere da dette vil begrense skadepotensialet ved en evt. lekkasje.

-Stakeluke ble ikke påvist internt i boligen.

-Avløp fra fordelerskap er ikke påvist. Det er dog montert en lekkasjevarsler i bunn av skapet som vil stoppe vanntilførsel ved en evt. lekkasje.

Hjemmelshaver opplever ingen problemer med vann eller avløp.

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:

Settes grunnet manglende lekkasjevarsler på wc.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Bereder av typen Høiax plassert på vaskerommet med sluk i gulvet. Direktekoblet i koblingsboks. Lekkasjevarsler på gulv.

Merknader: Ingen merknader

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering med avtrekksvifte på wc, vaskerom og bad. Åpningsbare vinduer i oppholdsrom.

Merknader:

-Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Ventilering av boligen er utført etter eldre krav/forskrifter og tilfredsstiller disse. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklime og ventilering. (balansert ventilasjon)

*Vinduer må brukes aktivt for utskifting av luft.

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

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2021

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert i entrè i 1.etg.

Det elektriske anlegget ligger for det meste skjult i vegger og tak.

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.

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll

-Samsvarserklæringer/dokumentasjon vedrørende elektro ligger i boligmappe.no

-Eier opplyser om at mye av det elektriske utstyret kan styres via app, stemme etc. (Smarthussystem)

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

-Det er manglende håndløper på 1 side i trapp. Dette er avvik ihht dagens forskrifter.

-Det er fremlagt originale byggetegninger. Disse samsvarer ikke med dagens plan. Endringer som er registrert: Det er fjernet vegger ved oppussing av kjøkken for en åpen løsning, bod i 1.etg er endret til WC, vegg mellom "Klær" og "Soverom" på VEST side på original tegning er endret. Rommene brukes i dag til soverom og tv-stue. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel så krever dette søknad/endringsmelding til kommunen. Dette er ikke utført. Det er byttet vinduer med annen størrelse enn på originale tegninger.

-Pergola på terrasser kan kreve søknad til kommunen, da de inngår i BYA (bebygd areal på eiendommen) Det kan likevel være andre regler dersom reguleringsplanen for eiendommen er fra før 1987.

-Brannkrav mellom boenheter er antatt utført etter eldre forskrifter. Kan ikke dokumenteres uten åpninger i konstruksjon.

-Det er avvik på romhøyde ihht TEK 69/ TEK 85 da rommene ble byggemeldt. Romhøyde i dag er målt stedvis til 2,36 m. Dette skyldes nedføring av tak for downlights og oppbygging av gulv for gulvvarme.

(Generelt Netto romhøyde skal ikke være under 2,4 m. I deler av rom, i enkelte rom og i del av bygning kan det være lavere høyde.)

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Settes på bakgrunn av tørkesprekker og alder/slitasje på kledningen. Mindre råteskader i kledningsbord. Kostnader vil påløpe
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Settes for å belyse risiko ved manglende to-trinns tetting ved gjennomføringer. Det er et svakt punkt som bør holdes under oppsyn. Forventet tid for omlegging nærmer seg/er oppnådd
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Vurderes på bakgrunn av "avvik" på vindsperreplater. Ytterligere undersøkelse/test bør foretas for å utelukke evt. forekomst av sopp.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Settes grunnet avflassing av overflatebehandling, råteskader/ værslitasje og sprekker i enkelte bord/topprekke Rekkverkshøyde er ikke ihht dagens forskrifter som krever 100 cm. (målt til 92 cm)
7.1.2	Vaskerom Overflate gulv
	Sprekk i flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 Belyse risiko ved avvik fall. Fungerer likevel greit ved normal bruk og jevnlig vedlikehold av sluk. *Det er montert lekkasjevarsler på gulv som vil stoppe vanntilførsel ved en evt lekkasje
7.1.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Ny membran i kombinasjon med eldre sluk uten klemring. (avvik NS 3600:2018) *Fuktpåkjønning er marginal/ingen ved sluket med dagens bruk av rommet.
7.2.2	Bad Overflate gulv
	Det er påvist riss/sprekk i 1 stk flis under vask
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Settes grunnet manglende lekkasjevarsler på wc.