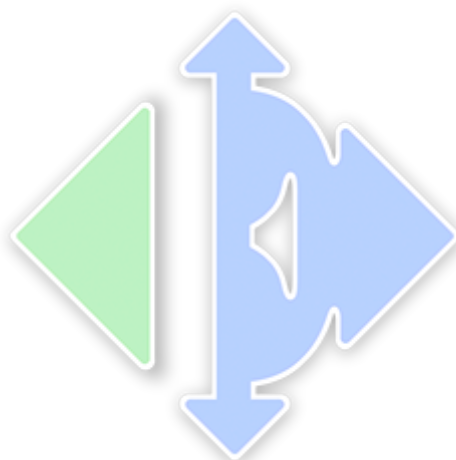


Slemdalsveien 91J
0373 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utne

Dato: 12/11/2024

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjennomsnittlige 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:41, Bnr: 25
Hjemmelshaver:	Baracoa AS
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 583 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett via privat stikkledning
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett via privat stikkledning
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggear:	1898

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	5.11.24
	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen.

Forutsetninger:

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

Oppdragsgiver:	Christian Wahl (Aktiv)
Tilstede under befaringsen:	
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter

OM TOMTEN:

Skrånende tomt som grenser ned til Slemdalsveien. Adkomst til tomt fra Slemdalsveien. Opparbeidet og beplantet tomt med plen, prydbusker og trær. Hekk og gjerde mot naboeiendom. Asfaltert vei fra Slemdalsveien til gårdsplass. Asfaltert gårdsplass.

Tomten er under seksjonering. Opplyst areal er hele eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Bærekonstruksjonen er fundamentert på fast grunn med gråstein som grunnmur. Ytterveggene er antatt utført i laft eller reisverk med utvendig trekledning. Taket har trekonstruksjon og er tekket med korrugerte metallplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen anses som et oppussingsobjekt

Boligen fremstår som et prosjekt med vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Med flere bygningsdeler og installasjoner som er slitte, skadede eller utdatert, kreves det omfattende arbeid for å bringe boligen til moderne standard. De viktigste områdene som krever tiltak inkluderer:

Gulv, vegger og himlinger – Slitasje og skader på gulvoverflater, ujevn veggfinish og løsnet himlingsduk indikerer behov for fullstendig oppussing for å sikre både estetikk og funksjon.

Yttervegger, kledning og vinduer – Det er tegn til råte og fuktskader på både kledning og vinduer. Dette svekker både boligens isolasjonsevne og sikkerhet, og det er nødvendig med utskifting av råteskadde bygningsdeler.

Våtrom – Badene viser tegn til slitasje, misfarging, sprekker og svakheter i tettesjiktet, noe som kan føre til fuktproblemer hvis det ikke utbedres. Full oppgradering anbefales for å sikre fuksikring og moderne komfort.

Kjeller og grunnmur – Det er registrert fuktinntrengning og saltutslag, samt sprekker og avskallinger. Tiltak for å redusere fuktbelastningen og forbedre drenering er nødvendig for å sikre grunnmurens stabilitet og funksjonalitet.

Elektrisk anlegg og rørinntrengninger – Eldre støpejernsrør, slitasje på kobberør og løse ledninger i det elektriske anlegget indikerer at VVS- og elektriske systemer bør gjennomgås og oppgraderes.

Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Parkering

Parkering på egen gårdsplass.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming, inkludert stråleovn på badet og varmekabler i rom i kjelleren. I tillegg finnes det mulighet for vedfyring.

Romhøyder

Kjeller: Bad 2,10m, trapperom 2,13m og vaskerom 2,18m

1.etasje: Kjøkken 3 m, stue 3m og bad 2,4m

2.etasje: Soverom 2,5m, gang 2,66m og bad 2,32m

DOKUMENTKONTROLL:

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

1. etasje:

Gulv: Fliser og belegg på badet, parkett i øvrige rom.

Himling: Slette, malte flater, med rosett i stuen.

Vegger: Fliser og baderomsplater på badet, malt tapetstrie ellers.

Innerdører: Kombinasjon av eldre profilerte dører og nyere, slette dører samt enkelte profilerte dører.

2. etasje:

Gulv: Fliser på badet, originalt lakkert tregulv i øvrige rom.

Himling: Panel med downlights på badet, ellers malte, slette flater.

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater og malt tapetstrie ellers.

Dører: Blanding av nyere og eldre tredører med profil.

Kjeller:

Gulv: Flislagt og betonggulv.

Vegger: Panel på skillevegger, med øvrige vegger i stein og betong.

Himling: Panel, slette malte flater, synlig bjelkelag og systemhimling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Gulv

Det er registrert betydelig slitasje på gulvene i de fleste rom, med sår, hakk, riper og stedvis oppsprukket parkett. Slitasjen indikerer at gulvene har vært utsatt for høy bruk og nå krever vedlikehold eller utskifting for å gjenopprette estetikk og funksjon.

Vegger

Overflatene på veggene bærer preg av slitasje, med sprekker, sår og hakk. Det er tydelige merker etter tidligere monterte vegger, noe som kan gi et ujevnt utseende og kreve overflatebehandling for å oppnå en jevn finish.

Himling

Himlingen har sprekker, sår og hakk i flere rom. I stuen i 1. etasje har duken i himlingen løsnet flere steder og henger ned fra taket, noe som kan påvirke rommets estetiske uttrykk og krever umiddelbar utbedring. Det er også registrert sprekker i himlingen på kjøkkenet, som kan indikere bevegelse i konstruksjonen eller naturlig aldring av materialene.

Tilstandsgrad (TG2/TG3)

Gulv: TG2, for overflateslitasje.

Vegger: TG2, for overflateslitasje.

Himling: TG3 for himlingsduken i stuen som har løsnet, samt TG2 for sprekker og slitasje i øvrige rom som krever vedlikehold.

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
Kjeller		102				
1.etasje	131			65		
2.etasje	121					
SUM BYGNING	252	102		65		
SUM BRA	354					

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.etasje: entre, 2 stk kjøkken, bad og 2 stk stuer.
 2.etasje: gang, mellom gang, bad, kontor, 6 stk soverom.

BRA-e:

Kjeller: Trapperom, toalett, vaskerom, dusjrom, badstue, gang, teknisk rom og disp.rom.

MERKNADER OM AREAL:

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

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

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

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

12/11/2024

Matias Utnem

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen har en bærekonstruksjon som er fundamentert på fast grunn. Siden fundamenteringen ligger under bakkenivå, har den ikke blitt vurdert direkte i denne rapporten.

Grunnmuren består hovedsakelig av naturstein, med betongfundament under terrassen. Drenering er registrert rundt grunnmuren, men alderen på dreneringen er ukjent, noe som gjør det vanskelig å vurdere dens effektivitet. Det er registrert sprekker i grunnmuren, noe som kan indikere bevegelse i konstruksjonen eller naturlig aldring av materialet.

Merknader: Ved bruk av fuktindikator på innvendige overflater mot terreng ble det registrert forhøyede fuktverdier i murveggene. Den høye fuktverdien kan skyldes fukttopptrekk fra grunnen, som ofte er et resultat av manglende fuktsperre eller fuktsikring i gulv og vegger.

Grunnmuren vurderes til TG3, grunnet registrerte sprekker og forhøyede fuktverdier som kan indikere behov for tiltak for å sikre byggets fuktbeskyttelse og stabilitet.

TG iu 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Det finnes en krypekjeller under terrassen, som er inspisert via en luke i veggen i kjelleren.

Merknader: Krypekjelleren er ikke inspisert grunnet begrenset tilgang.

TG 2 1.3 Terrengforhold

En visuell undersøkelse av terrengfallet rundt boligen viser at terrenget på baksiden av huset heller inn mot konstruksjonen. Dette kan føre til at overflatevann ledes mot grunnmuren i stedet for å renne bort fra bygningen, noe som kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen. Manglende eller utilstrekkelig fall ut fra grunnmuren kan bidra til fuktproblemer, inkludert fuktskader, saltutslag og svekkelse av grunnmuren over tid.

Merknader: Terrengfallet vurderes til TG2, da det kan bidra til økt fuktbelastning på konstruksjonen.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Yttervegger i antatt laft/reisverk med utvendig trepanel, nyere kledning installert på baksiden av huset. Det registrert manglende vedlikehold av den eldre delen av kledningen, med slitasje, manglende maling og råteskader på deler av kledningen, vannbord og bunnstokk. Skader på vannbord og bunnstokk kan føre til ytterligere nedbrytning av treverket og fuktinntrengning i konstruksjonen.

Merknader: Tilstandsgrad (TG3)

Råteskader på trekledning, vannbord og bunnstokk vurderes til TG3, da skadene er betydelige og krever snarlige utbedringer for å hindre videre nedbrytning og potensiell skade på underliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fjerne og erstatte skadet kledning, vannbord og bunnstokk med nytt. Regelmessig vedlikehold av yttervegger og utsatte konstruksjonsdeler er nødvendig for å forhindre fremtidige råteskader og forlenge levetiden til ytterkledningen.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen har en kombinasjon av vinduer med enkle, doble og 2 lags isolerglass fra 1979. Vinduene varierer i alder og tilstand.

Terasseskyvedører med 2 lags isolerglass. Ytterdør, malt trefyllingsdør med glassfelt.

Ytterdør, malt trefyllingsdør med glassfelt.

Merknader: Flere av vinduene viser tegn på betydelig slitasje, med avskalling av maling og fuktgjennomslag i karmene. Det er flere områder med eksponert treverk som er nedbrutt, sannsynligvis på grunn av langvarig fuktpåvirkning. Fuktinntrengning i karmene har ført til misfarging og skade på treverket, noe som kan svekke vinduenes funksjonalitet og isoleringsevne. Det er også synlig muggvekst i enkelte områder.

Det er registrert et knust vindu som bør utbedres.

Skyvedører ut til terrassen har ukjent produksjonsår.

TG3 for vinduer med knust glass og manglende vindu, da dette krever umiddelbare tiltak. Råteskadene og malingsavskallingen svekker treverkets beskyttelse mot fukt og kan føre til ytterligere nedbrytning.

Anbefalte tiltak

Eldre vinduer med stor slitasje bør vurderes for utskifting eller omfattende vedlikehold.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Taket konstruksjon er i tre, med et kaldt loft. Yttertaket er tekket med korrugerte metallplater. Pipe av tegelsten.

Taket er inspisert fra bakkenivå.

Det er registrert snøfangere.

Det er registrert stige for feier.

Merknader:

TG iu 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.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kaldloftet har tilgang via en luke på soverommet i 2. etasje. Det er registrert fuktskjolder på undertaket, noe som indikerer tidligere fuktinntrengning eller kondensproblemer. Ved fuktsøk ble det ikke funnet unormale fuktverdier på befaringstidspunktet, men skjolder kan indikere periodisk fuktbelastning som bør overvåkes.

Rundt takvinduet er det registrert både fuktskjolder og utettheter, som kan være kilder til varmelekkasje og fuktinntrengning, særlig under værpåkjenninger som regn og snøsmelting. Utetthetene kan føre til kondens og ytterligere skade på undertaket over tid dersom de ikke utbedres.

Merknader: Kaldloftet vurderes til TG2, grunnet synlige fuktskjolder og utettheter rundt takvinduet som kan forårsake fuktproblemer på sikt.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Beskrivelse

Boligen har utgang fra kjøkken til en balkong med overbygg, som måler ca. 9m². Fra balkongen er det videre utgang til en terrasse i to nivåer, målt til ca. 56m². Rekkverkshøyden på terrassen er målt til 78 cm, noe som er lavere enn dagens anbefalte sikkerhetshøyde.

Terrassen har flislagt dekke og støpt rekkverk med fliser.

Det er registrert løse og manglende fliser på store deler av terrassen.

Murrekkverket rundt terrassen har også sprekker og avskallinger.

Trappen ned til parkeringen viser tegn til å falle ut, noe som krever umiddelbare tiltak for å sikre trygg adkomst.

Tilstandsgrad (TG3)

Balkong og Terrasse: TG3 på grunn av omfattende løse fliser, sprekker og avskallinger i rekkverket, samt lav rekkverkshøyde som ikke tilfredsstillter dagens sikkerhetskrav.

Trapp til parkering: TG3, da trappen er i ferd med å falle ut og representerer en umiddelbar sikkerhetsrisiko.

Merknader: TG3 vurderes da det er registrert løse fliser på terrassedekket, sprekker og avskallinger i murrekkverket, samt ustabil trapp ned til parkeringsområdet som krever utbedring.

7. Våtrom

7.1 1.etasje

7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Innredning:

Badet er utstyrt med vegghengt toalett og vegghengt servant med ettgreps blandebatteri. Det finnes et dusjkabinett og en skapinnredning ved siden av dusjkabinettet.

Vegger

På veggene ved dusjkabinettet er det montert baderomsplater, mens veggene ved toalettet er delvis flislagte og malt.

Himling

Himlingen er slett og malt.

Merknader: Det er registrert sprekker i fugene mellom flisene, samt misfarging av silikonfugene. Sprekkene og misfargingen kan indikere fuktinntrengning eller alders- og bruksslitasje, som over tid kan påvirke tettheten og redusere fuktbeskyttelsen på badet.

TG2 vurderes på grunn av sprekker i fuger og misfarging av fuger.

Anbefalte tiltak

Reparere eller erstatte skadede og misfargede fuger for å opprettholde tetthet og beskyttelse mot fukt.

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulv

Gulvet er flislagt med varme ved toalettområdet, mens det er lagt belegg i dusjsonen under kabinettet.

Merknader: Fugene på flisene viser misfarging, noe som kan skyldes fukt eller dårlig vedlikehold. Det er også påført silikon i overgangen mellom belegg og dørkarm, tilsynelatende som en erstatning for tetting som mangler i denne overgangen. Silikonfugen er stor og bærer preg av ufagmessig utførelse, noe som kan redusere holdbarheten og effektiviteten i å hindre vanninntrengning.

Det er målt utilstrekkelig fall på gulvet i baderommet.

TG2 vurderes da det er registrert sprekker og misfarging i fugene, samt utilstrekkelig fall på gulvet.

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Plastsluk med klemring er installert. Gulvet har belegget som fungerer som tettesjikt, og belegget er klemt fast under klemringen i sluket.

Merknader: Det er registrert at belegget/tettesjiktet på gulvet ikke har tilstrekkelig oppkant mot døråpningen. Belegget er skåret for kort, noe som gjør at det ikke gir tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrengning ved dørterskelen. Det er brukt silikon for å tette overgangen mellom dørkarm og belegget, men denne løsningen er ikke fagmessig utført og gir ikke en varig beskyttelse mot fukt.

Manglende oppkant og en ufagmessig silikonfuge kan føre til vanninntrengning i overgangen mellom gulv og dørkarm, spesielt ved lekkasjer.

TG2 vurderes da det er mangler på belegget. Det kortskårne belegget bør utbedres.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fjerne eksisterende silikonfuge og legge nytt belegget/tettesjikt med tilstrekkelig oppkant mot døråpningen. En korrekt utført oppkant vil gi bedre fuktsikring og redusere risikoen for vanninntrengning og fremtidige skader.

7.2 2. etasje**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagte vegger og panel i himlingen med downlights.

Innredning:

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantskap med heldekkende servant, speil og belysning over servant. Dusjhjørnet har glassdører.

Merknader: Innredningen: Det er observert krakelering i servanten. Servantskapet har tydelige fuktskader, med svullede materialer og skjevheter. Dette indikerer at skapet har blitt utsatt for fukt over tid.

Vegger

Det er registrert sprekker i mørtelfugene og en sprukket flis på veggene, samt svertesopp på enkelte områder. Sprekkene og svertesoppen tyder på fuktproblemer og utilstrekkelig vedlikehold.

Himling

Det er registrert oppsprekking og svullede områder flere steder. Listverket i taket har avskallet maling, noe som ytterligere indikerer fuktbelastning.

Servantskap: TG3 på grunn av alvorlige fuktskader som påvirker funksjonalitet og holdbarhet.

Vegger: TG2 på grunn av , som krever vedlikehold og utbedring.

Himling: TG2, da oppsprekking og svullede områder indikerer fuktproblemer som bør utbedres for å sikre himlingens levetid.

Gulv: TG2, grunnet manglende og

Anbefalte tiltak

Servantskap: Erstatte det fuktskadede skapet med et nytt, fuktbestandig skap.

Vegger: Reparere sprukne fliser og mørtelfuger, fjerne svertesopp, og sikre tilstrekkelig ventilasjon for å hindre fremtidig fuktproblemer.

Himling: Utbedre oppsprukket og svellet panel samt male om listverk for å beskytte mot ytterligere fuktskader.

Gulv: Erstatte manglende mørtelfuger, rense misfargede fuger, og sikre at silikonfugene er fagmessig utført for å opprettholde fuktbeskyttelse.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: Fall på gulvet er kontrollert med laser, og det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk. I dusjsonen er det manglende mørtelfuger, misfarging av eksisterende fuger og løs silikonfuge. Den løse silikonfugen og de manglende mørtelfugene kan medføre vanninntrengning, noe som kan skade underlaget og redusere gulvets levetid i våtsonen.

TG2 vurderes på grunn av manglende og misfargede fuger, løs silikonfuge i dusjsonen og utilstrekkelig fall mot sluk.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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 ikke fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk

Baderommet er utstyrt med et sluk av plast. Plastsluk har vanligvis en god holdbarhet, men bør kontrolleres regelmessig for å sikre funksjonaliteten over tid.

Membran

Type og utførelse av membran er ukjent for takstmann. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep, som ville kreve demontering av fliser. Membranen er en viktig bygningsdel med en forventet levetid og naturlig slitasje over tid. Det er viktig å være oppmerksom på at eventuell skade eller svekkelse i membranen kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.

Inspeksjonsbegrensninger

Hulltaking i tilstøtende vegg for våtsone er ikke foretatt, da veggen er av tømmer. Dette medfører at skjulte membranforhold ikke er vurdert i denne rapporten, og eventuelle feil i det skjulte anlegget kan derfor ikke identifiseres.

Merknader: TG2 vurderes på grunn av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt tilstanden til den skjulte membranen og risiko for slitasje over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å overvåke baderommet regelmessig for tegn på fuktproblemer og å utføre jevnlig kontroll av sluket for å sikre at det fungerer som forventet. Ved større rehabilitering bør membranen inspiseres og eventuelt oppgraderes for å sikre at våtrommet oppfyller dagens krav til fuktsikring.

Levetiden for membran er ifølge Byggforskseriedatablad 700.320 ca. 20 år.

7.3 Dusjrom kjeller

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Fliser på vegger og malt sett himling.

2 stk dusjer.

Baderommet er utstyrt med avtrekksventiler i veggen

Merknader: Det er registrert sprekker og misfarging i fugene på veggene i baderommet. Sprekkene kan indikere slitasje og mulig fuktinntrengning over tid, noe som kan svekke fuktbeskyttelsen og føre til ytterligere skader på underlaget. Misfarging kan skyldes opphopning av fukt og eventuelle sopp- eller muggdannelser.

TG2 vurderes på grunn av sprekkdannelser og misfarging som kan indikere behov for vedlikehold og forbedret fuktbeskyttelse.

Anbefalte tiltak:

Reparere eller skifte ut sprukne og misfargede fuger for å sikre tetthet og hindre fuktinntrengning.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: Det er registrert sprekker og misfarging i fugene på gulvet i baderommet. Sprekkdannelser kan svekke fugenes tetthet, noe som kan føre til fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner. Misfargede fuger kan være et tegn på opphopning av fukt eller soppvekst, noe som ytterligere indikerer behov for vedlikehold. I dusjsonen er det registrert en sprukket flis, som også kan bidra til vanninntrengning dersom det ikke utbedres.

Det er et lokalt fall i dusjsonen, med en terskel på ca. 30 mm.

TG2 vurderes grunnet sprekker og misfarging i fugene samt sprukket flis i dusjsonen.

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk

Baderommet er utstyrt med et eldre sluk av støpejern. Sluk av støpejern kan ha en lang levetid, men de er utsatt for korrosjon og slitasje over tid. Eldre støpejernssluk kan være sårbare for lekkasjer, spesielt hvis de ikke vedlikeholdes jevnlig.

Membran

Membranen er ikke konstatert, og det er derfor usikkert om og hvordan tettesjiktet er utført rundt sluket. I eldre baderom kan membranen ofte være svekket eller fraværende, noe som kan utgjøre en risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen dersom sluket ikke er tilstrekkelig sikret med et moderne tettesjikt.

Merknader: Anbefalte tiltak:

Sluk: Det anbefales å vurdere utskifting av det eldre støpejernsluket med et moderne sluk som oppfyller dagens krav til våtromssikring, spesielt dersom en baderomsrehabilitering er planlagt.

Membran: Ved en fremtidig oppgradering av baderommet bør en ny membran installeres for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og beskyttelse mot fuktskader.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1

TG 2 8.1 Kjøkken 1

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Innredning

Kjøkkenet har en hvit innredning med lav profil og en kjøkkenøy med skap. Det er integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og kjøleskap. Stålkum med ettgreps blandebatteri er installert, og ventilatoren over komfyren har en avtrekkskanal som går ut gjennom veggen. Benkeplaten er av heltre med fliser på veggen over benken.

Ventilasjon

Ventilasjonen på kjøkkenet er en avtrekkskanal med utkast gjennom ytterveggen, noe som gir en effektiv løsning for å fjerne fukt og matos.

Rør

Vannrørene er av eldre kobber, mens avløpsrørene er av plast. Eldre kobberør kan over tid bli utsatt for korrosjon og kan ha en begrenset levetid sammenlignet med nyere rørsystemer. Plastavløpsrør har normalt god holdbarhet.

Merknader: Innredningen bærer preg av slitasje med oppsvulmet materiale, sår, hakk og avskallinger. Benkeplaten har betydelig slitasje med mange sår og hakk, noe som svekker både utseendet og holdbarheten til overflatene. Rundt vasken er det registrert svertesopp i silikonfugen, sprekker i fugene og en løs flis.

Gulvet ved vasken er meget slitt og har tegn til tidligere fuktskade. Selv om det ikke ble målt forhøyede fuktverdier på befaringen, kan den tidligere skaden ha svekket gulvets overflate og struktur. Det anbefales jevnlig kontroll for å overvåke eventuelle fremtidige tegn på fuktproblemer.

TG2 vurderes grunn av slitasje, oppsvulmet materiale, svertesopp og løs flis, som krever vedlikehold eller utskifting for å opprettholde funksjonalitet.

8.2 Kjøkken 2

TG 2 8.2 Kjøkken 2

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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Innredning

Kjøkkenet er innredet med hvite, slette fronter og integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og en enkel oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkeplaten er av laminat, med plater montert på veggen over benken for enkel rengjøring og beskyttelse mot fukt. Ventilasjon skjer via en kullfiltervifte, som resirkulerer luften uten direkte avtrekk til yttervegg.

Merknader: Rundt kranen på vasken er det registrert svertesopp, noe som tyder på fuktbelastning og muligens utilstrekkelig tetting i overgangen mellom kran og benkeplate. Svertesopp kan svekke materialet over tid og bør behandles for å hindre videre skade.

Ventilasjon

Kjøkkenet har en kullfiltervifte som fjerner fett og lukt, men ikke fukt. Uten et direkte avtrekk til yttervegg kan dette bidra til økt fuktighet i kjøkkenet over tid, noe som kan påvirke inneklimate og krever regelmessig vedlikehold av filteret for optimal funksjon.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 3 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

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

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vegger: Panel på skillevegger, med øvrige vegger og grunnmur i stein og betong.

Himling: Panel, slette malte flater, synlig bjelkelag og systemhimling.

Merknader: Det er registrert saltutslag på grunnmuren, noe som tyder på fuktvandring i konstruksjonen. Fuktig mur trekker med seg mineralsalter som danner saltutslag på overflaten når vannet fordamper. Dette er et vanlig tegn på fuktinntrengning, som over tid kan svekke konstruksjonen og påvirke grunnmurens holdbarhet.

Det er også observert sprenning av puss og mørtel, samt at det tette malingsjiktet danner blærer. Disse skadene kan skyldes at fukt har blitt innestengt bak det tette malingslaget, noe som har ført til oppbygging av trykk og forårsaket avskalling og blæredannelser.

TG3 vurderes på grunn av omfattende skader på overflaten av innsiden grunnmur. Saltutslag, avskalling av puss og blæredannelser i malingen indikerer behov for umiddelbare tiltak for å hindre videre nedbrytning.

Anbefalte tiltak

Fjerne skadet puss og mørtel: Fjerne løse partier og erstatte dem med ny, pustende mørtel som gir fukt en vei ut av muren.

Behandling av overflaten: Påføre en diffusjonsåpen maling for å unngå innestengt fukt og hindre nye skader.

Fuktkontroll: Vurdere tiltak for drenering rundt grunnmuren for å redusere fuktbelastningen.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulvet består av flislagt og betongoverflater. Det er installert varmekabler i gulvpartiene med fliser.

Merknader: Det er registrert sprekker i mørtelfugene mellom flisene på gulvet i kjelleren. Sprekkene kan være et resultat av bevegelse i underlaget, fuktbelastning eller naturlig slitasje over tid.

Det er også registrert fuktskjolder langs veggene i kjelleren, noe som indikerer at fukt har trengt inn fra grunnen eller gjennom veggene. Dette kan skyldes mangelfull drenering rundt bygningen, høy grunnfuktighet eller utilstrekkelig fuktsikring i vegg- og gulvkonstruksjonen.

TG2 vurderes på grunn av registrert slitasje og sprekker i fugene mellom gulvflisene, samt fuktskjolder langs veggene.

Anbefalte tiltak

Fuktkontroll og drenering: Undersøke fuktsikringen rundt kjelleren og vurdere forbedret drenering eller ytterligere tiltak for å redusere fuktbelastningen på kjellergulv og vegger.

Overvåking av fuktforhold: Det anbefales å overvåke fuktnivåene i kjelleren over tid for å avdekke eventuelle vedvarende fuktproblemer og sikre at tiltakene er effektive.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Kjelleren har rom med begrenset ventilasjon. Enkelte rom er tilkoblet ventilasjonsanlegget, mens andre rom kun har lufttilførsel gjennom vinduer som har begrenset mulighet til å åpnes.

Det er ikke boret hull i vegg da konstruksjonen er stein og betong.

Merknader: TG2 vurderes da det er rom uten tilstrekkelig ventilasjon.

Anbefalte tiltak

Forbedring av ventilasjon: Vurdere å utvide ventilasjonsanlegget til flere rom eller installere spalteventiler i vinduene for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.

10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av et nyere rør-i-rør-system på badet i 2. etasje og eldre kobberrør ellers i boligen. Avløpsrørene består av både plast og støpejern.

Det gjøres oppmerksom på at kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg, er ikke videre undersøkt. Eventuelle feil på det skjulte anlegget vil derfor ikke komme frem i rapporten.

Merknader: I kjelleren er det registrert et sprukket avløpsrør av støpejern. Støpejernsrør har en begrenset levetid og er sårbare for sprekker og rustdannelse, særlig i fuktige omgivelser. Sprukket støpejernsrør kan føre til lekkasjer, fuktproblemer og skade på konstruksjonen dersom det ikke utbedres.

Stoppekran er ikke lokalisert.

TG3 vurderes da det er registrert sprukket støpejernsrør i kjellern, da det representerer en umiddelbar risiko for vannskader og krever snarlig utbedring.

Anbefalte tiltak

Gjennomføre en fullstendig kontroll av alle vann- og avløpsrør for å vurdere deres tilstand. Det bør forventes at store deler av anlegget må byttes ut, spesielt der eldre kobber- eller støpejernsrør er i bruk.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2011

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

VVB plassert på vaskerom i kjeller.

Super S 300 - 3 kW

Merknader: TG2 vurderes ettersom varmtvannsberederen (VVB) har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2011

Det var rengjort i

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med et ventilasjonsanlegg som er plassert i kjelleren. Det er imidlertid registrert at ikke alle rom har ventiler, noe som kan påvirke luftstrømmen og luftkvaliteten i enkelte rom.

Bad er utstyrt med avtrekksvifte, og kjøkkenet har avtrekksvifte plassert over stekesonen.

Merknader: Ventilasjonen vurderes til TG2, da manglende ventiler i enkelte rom kan føre til utilstrekkelig luftutskiftning og redusert inneklimate.

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 er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskapet er plassert i kjelleren og er utstyrt med automatsikringer. Det finnes kursfortegnelse i skapet.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert/autorisert elektroinstallatør eller kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier, eventuell fremvist dokumentasjon, samt en standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med en godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

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

Tilstandsgrad gis ikke for det elektriske anlegget.

Merknader: Det er registrert løse ledninger flere steder.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser den opprinnelig godkjente planløsningen. Det er derfor ikke mulig å fastslå om dagens planløsning, slik den fremstår ved befarings, samsvarer med den godkjente planløsningen fra byggets opprinnelige brukstidspunkt.

Det anbefales å gå nøye gjennom vedlagt dokumentasjon i salgsoppgaven samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Drenering. En vurdering av dreneringssystemet rundt grunnmuren anbefales for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

En nærmere inspeksjon av undertak, lekter og takteking anbefales.

Det anbefales en full rørinspeksjon, inkludert kontroll av alle synlige og skjulte VVS-installasjoner, spesielt i eldre kobber- og støpejernsrør.

El-kontroll av autorisert elektriker: Boligens elektriske anlegg bør kontrolleres av en autorisert elektriker, inkludert sikringsskapet og potensielt løse ledninger. Det anbefales også å få utstedt samsvarserklæring på installasjoner der dette mangler.

Radonmåling (dersom relevant): For boliger med kjeller eller som ligger i radonutsatte områder, anbefales radonmåling for å avklare eventuelle helse- og sikkerhetsrisikoer.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Terrengfallet vurderes til TG2, da det kan bidra til økt fuktbelastning på konstruksjonen.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Kaldloftet vurderes til TG2, grunnet synlige fuktskjolder og utettheter rundt takvinduet som kan forårsake fuktproblemer på sikt.
7.1.1	1.etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes på grunn av sprekker i fuger og misfarging av fuger.
7.1.2	1.etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes da det er registrert sprekker og misfarging i fugene, samt utilstrekkelig fall på gulvet.
7.1.3	1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da det er mangler på belegget. Det kortskårne belegget bør utbedres.
7.2.1	2.etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da det er registrert flere feil og skader i våtrommet, inkludert sprekker og sprukne fliser, misfargede fuger med svartesopp, samt løs silikonfuge i dusjsjonen. Himlingen har også skader, med oppsprekking og områder som viser tegn til svelling.
7.2.2	2.etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes på grunn av manglende og misfargede fuger, løs silikonfuge i dusjsjonen og utilstrekkelig fall mot sluk.
7.2.3	2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes på grunn av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt tilstanden til den skjulte membranen og risiko for slitasje over tid.
7.3.1	Dusjrom kjeller Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes på grunn av sprekke-dannelser og misfarging som kan indikere behov for vedlikehold og forbedret fuktbeskyttelse.
7.3.2	Dusjrom kjeller Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet sprekker og misfarging i fugene samt sprukket flis i dusjsjonen.
8.1	Kjøkken 1 Kjøkken 1
	slitasje på innredning.
8.2	Kjøkken 2 Kjøkken 2
	TG2 vurderes på grunn av registrert svartesopp rundt vasken og bruk av kullfiltervifte i stedet for avtrekksvifte.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 vurderes på grunn av registrert slitasje og sprekker i fugene mellom gulvflisene, samt fuktskjolder langs veggene.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurderes da det er rom uten tilstrekkelig ventilasjon.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes ettersom varmtvannsberederen (VVB) har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.
10.5	Ventilasjon
	Ventilasjonen vurderes til TG2, da manglende ventiler i enkelte rom kan føre til utilstrekkelig luftutskiftning og redusert inneklime.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnmuren vurderes til TG3, grunnet registrerte sprekker og forhøyede fuktverdier som kan indikere behov for tiltak for å sikre byggets fuktbeskyttelse og stabilitet.
2.1	Yttervegger
	Tilstandsgrad (TG3) Råteskader på trekledning, vannbord og bunnstokk vurderes til TG3, da skadene er betydelige og krever snarlige utbedringer for å hindre videre nedbrytning og potensiell skade på underliggende konstruksjon.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 for vinduer med knust glass og manglende vindu, da dette krever umiddelbare tiltak. Råteskadene og malingsavskallingen svekker treverkets beskyttelse mot fukt og kan føre til ytterligere nedbrytning.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 vurderes da det er registrert løse fliser på terrassedekket, sprekker og avskallinger i murrekkverket, samt ustabil trapp ned til parkeringsområdet som krever utbedring.
7.3.3	Dusjrom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 er vurdert på grunn av manglende informasjon om membranens tilstand og risikoen for fuktskader i forbindelse med et eldre sluk uten dokumentert tettesjikt, samt slukets alder og tilstand.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	fukt
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG3 vurderes da det er registrert sprukket støpejernsrør i kjellern, da det representerer en umiddelbar risiko for vannskader og krever snarlig utbedring.