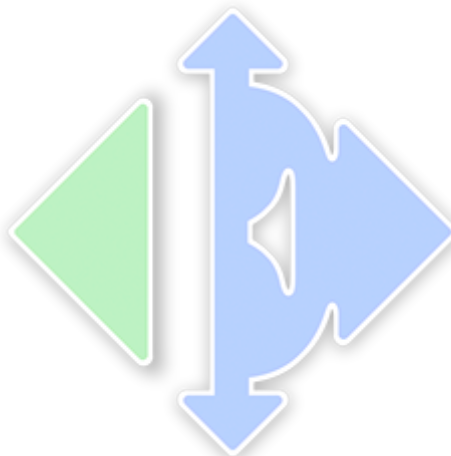


Leilighet
Sørumsandveien 66 C
1920 Sørumsand



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 06/02/2026

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjennstående 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.

Det 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:246, Bnr: 366
Hjemmelshaver:	Cynthia Kipendo Mubalama
Seksjonsnummer:	10
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2011
Tomt:	Felleseie tomt 2 916 m ²
Kommune:	3205 LILLESTRØM

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Cynthia Kipendo Mubalama
Befaringsdato:	21.01.2026 og 04.02.2026
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Relativ flat tomt med asfaltert internvei inn til inngangspartier.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 5.etasjer og kjelleretasje oppført i 2011. Leiligheten ligger i 2.etasje. Boligblokken har flatt yttertak tekket med takpapp/membran, støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, etasjeskillet i armerbetong, yttervegger i pusset/malt betong og deler av fasader er forblendet med fasadeplater og malt/beiset trepanel, innervegger oppført i betong og gips med varierende overflater. Felles trappeoppgang med heis.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets/borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameier/borettslag er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

Radonmålinger: Den bygningskyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten vurderes å være i grei stand med noe bruksslitasje på bad og kjøkken. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på, med noen skjønnsmessige vurderinger. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: Sørumsand Park Sameie

Organisasjonsnr: 997344553

DOKUMENTKONTROLL:

- Megler (kommunale opplysninger) 22.01.2026
- Egenerklæringsskjema 15.01.2026
- Byggetegninger fra 2009
- Samsvarserklæring utført av Glomma Elektro AS 03.01.2024

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

Vegger: Malt gips, fliser og malt betong.

Tak/himlinger: Malt gips.

Gulv: Vinylfliser, laminat og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om at:

- Byttet toalett og dusjhjørne/endel fliser oppført som egeninnsats. (Ettersom det ble byttet noen fliser selvom dette ikke var nødvendig).

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4 773.- pr. mnd.

Herav:

- Felleskostnader kr 4 404.-
- Internett og tv-kostnader kr 369.-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om målereglene:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i målereglene eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.etasje	47			4
Kjelleretasje		4		
SUM BYGNING	47	4	0	4
SUM BRA	51			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

47 m².

2.etasje: Entré/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

4 m².

Kjelleretasje: Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 01.01.2026 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over.

BRA-i: 47 m².

2.etasje: Entré/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 4 m².

Kjelleretasje: Kjellerbod.

BRA-b: 0 m².

Sum BRA: 51 m².

2.etasje: Entré/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Kjelleretasje: Kjellerbod.

TBA: 4 m².

2.etasje: Balkong.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 2.40 m - 2.72 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

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.

Arealitet avrundet og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Kjellerbod på 4 m² i felles kjeller.

Gateparkering med gjelden regler for Lillestrøm kommunene.

Parkeringsbestemmelsene kan variere mellom ulike soner, og det anbefales å sette seg inn i lokale skilt og reguleringer for å unngå gebyrer. For oppdatert informasjon om gateparkering og eventuelle beboerordninger, se kommunens nettsider.

Kjellerboder er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Overskyet/snø og 7 minusgrader.

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Grunnet mye snø på befaringsstidspunktet ble ikke utvendig terreng, terrassen, yttertak, takrenner og nedløp vurdert eller satt tilstandsgrad på. Dette kan innebære at eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov på disse områdene ikke har blitt oppdaget under befaringen. For å få en fullverdig vurdering av eiendommens tilstand på disse punktene anbefales det derfor en ny inspeksjon når snøforholdene tillater det.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår. Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik, men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovn på stue/kjøkken.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Leietaker

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 26 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

06/02/2026



August Magnus

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2011 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speilskap med lys
- Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- WC på sokkel
- Balansert ventilasjon med avtrekk for tak/himling

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha en del bruksslitasje. Det ble avdekket bom og sprekker i flisefugen over badedøre, ved 2 stk fliser i dusjsone og ved 2 fliser mot himling ved vaskemaskinen. Det er hull etter veggfester hvor det ikke er tettet igjen med silikon og gamle hull rundt ventilen i taket som står fuktutsatt .TG2

Årsak: Sprekkdannelser og bom i fliser har karakter som er forenlig med bruken av badet og bevegelser i grunnen.

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet. Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som utbedringer eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og etasjeskillet nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Det er ikke et krav i Avhendingsloven å vurdere eller sette tilstandsgrad på baderomsinnredningen.

Risiko: Dette kan gi økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 25 år.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

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

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2011.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Store deler av gulvet mellom dørterskel og frem til vaskemaskinen er mer eller mindre i vater og fallet til sluk ble målt til 16 mm. Kravet var 25 mm til sluk og resterende gulvflate skulle ha et mål 1:100. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble laget tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan medføre til økt risiko for vannansamling på gulvet, noe som også øker risikoen for fuktskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.

Gulvfliser vurderes å ha bruksslitasje, slitemerker på overflaten og små merker stedvis. Det er bom under gulvfliser og sprekke i flisefugene ved dørterskel. TG2

Årsak: Sprekkdannelser og bom i fliser har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen. Gulvfliser har også har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økte sprekkdannelse. Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialernes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke gulvfliser og dørterskel ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 30 år.



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Mansjetten er ikke synlig under klemring i sluket. TG2

Årsak: Det kan være at det har blitt benyttet en mindre dimensjon på mansjetten eller at det ikke har blitt montert mansjett på oppføringstidspunktet.

Risiko: Feil montert eller manglende mansjett kan gi økt risiko for lekkasje.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring av sluket og mansjetten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke sluket ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Det avdekkes at avløpsrøret fra servant er ført ned igjennom flisegulvet uten mansjett og tilstrekkelig tetting med silikon. TG2

Årsak: At mansjetten ikke er synlig rundt avløpsrøret tilsier at det ikke har blitt montert på oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette gir økt risiko og usikkerhet rundt tettheten rundt avløpsrøret.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av sluket og mansjetten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke sluket og mansjetten ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom til badet for å måle fukt i bunnsvill, grunnet at rørgjennomføringen går i nabovegg og mot trappeoppgang.

Årsak: Ved hullboring der kan det skade vegger utenfor boenheten og det kan skade vannrør.

Risiko: Det gir økt risiko for at det kan være skjulte feil som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skjulte feil i veggkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringstidspunktet, der det ikke ble avdekket unormale verdier.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 50 år.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2011

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.

Vegger: Malt gips og malt betong. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt gips.

Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2011 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Komfyrvakt
- Kjøkkenventilator

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og hjemmelshaver melder ingen avvik.

På befaringstidspunktet ble det funksøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under på befaringstidspunktet.

Årsak: Demontere av sokkel er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan gi økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av vannstopper eller waterguard.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha bruksslitasje som hakk, fuktsveller i benkeplater, små merker og noe slitemerker på kjøkkenskrog. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og fuktutsatte skjøter mellom benkeplatene.

Risiko: Fuktsveller, små merker og slitemerker kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring.

Laminatgulvet vurderes å ha stedvis knirk. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at laminatgulvet er lagt feil.

Risiko: Dette gir økt risiko for fuktinntregning og økt knirk i gulvet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for lokal utbedring eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere lokal utbedring eller utskiftning.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 20 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 15 år.



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Entré/gang, soverom og stue:

Vegger: Malt gips og malt betong.

Tak/himlinger: Malt gips.

Gulv: Vinylfliser og laminat.

Vegger og tak/himlinger vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk, det er små hull etter gamle veggfester og bilder som må forventes. TG1 Det avdekkes setningssprekk i veggkonstruksjonen på stuen. Hjemmelshaver opplyser om at det skal utbedres av fagperson før slag.

På befaringstidspunktet ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Laminatgulvet. TG2 Se punkt 2.1 i rapporten for beskrivelse og vurdering.

Trapper, garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke et krav om å beskrive eller sette tilstandsgrad i.h.t Avhendingsloven.

Risiko: Dette gir risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av vinylbelegg er 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 15 år

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 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 balkongdør i PVC har 2-lags isoleringsglass produsert i 2009/2010.

Ytterdør med malt overflate og treramme produsert i 2009/2010.

Innvendige laminerte fyllingsdører produsert i 2009/2010.

- Malte dørgerikter
- Malte taklister
- Malte fotlister
- Lakkerte og malte terskler

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringsdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og dører, der det ikke avdekkets funksjonssvikt. Vinduer og dører vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG1

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakking av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TBA:

Balkong på 4 m2 med adkomst via stue/kjøkken oppført i stålkonstruksjon og metallplater rundt rekkverket.

Grunnet mye snø på befaringsdagen ble ikke terrassen visuelt vurdert. TGIU

Årsak: Snødekket områder.

Risiko: Det kan være skjulte skader eller vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at en fagperson gjennomfører en ekstra inspeksjon når forholdene tillater det.

Balkonger og terrasser er en del av sameiet eller borettslags felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før represjon av betong 15 - 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betonggulv er 5 - 9 år.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2011

Hovedstoppekranten er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på badet.
- Sluk i i dusjonen på badet.
- Stoppekrant plassert under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på badet.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Det avdekkes noe lukt fra avløpsrør. Avløpsrøret under servantskapet er ikke montert med tilstrekkelig fall og rørgjennomføring i etasjeskillet er ufagmessig utført. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det er feilmontert og ufagmessig oppført.

Risiko: Dette gir økt risiko for vond lukt fra avløpsrørene og tette rør.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av avløpsrør eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke rørinstallasjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.



TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad eller vurdert. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2011

Det var sist inspisert i ukjent år?

Det var rengjort i ukjent år?

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. Ventilasjonsmotoren er plassert over kjøkkenventilator.

Ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilator har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2
Årsak: Ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilator har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Generelt:

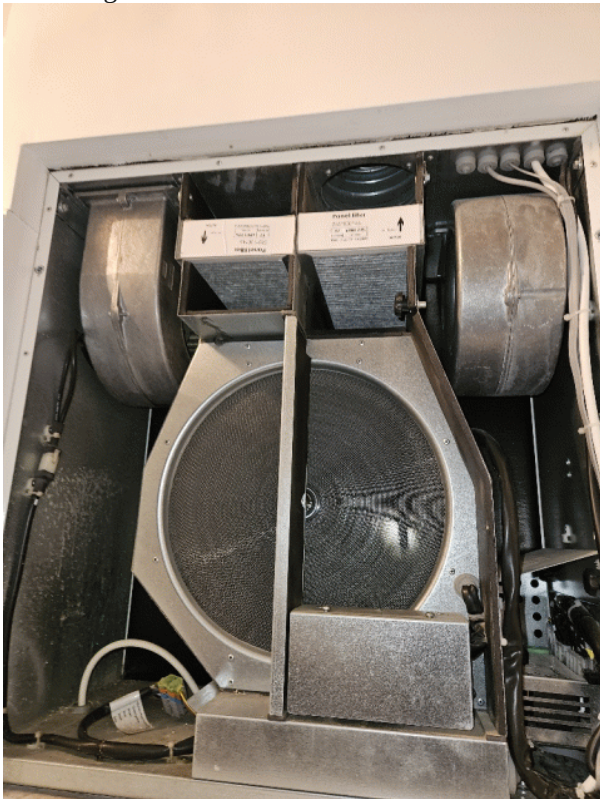
For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med et godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 20 år



7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år?

Det elektriske anlegget ble installert i 2010/2011

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i gang:

- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 7 fordelingskurser

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Glomma Elektro AS 03.01.2024.

Hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på utført el-kontroll.

Årsak: Over 5 år siden el-tilsynet hadde kontroll eller det har ikke vært utført el-tilsyn i hjemmelshavers eiertid.

Risiko: Gir økt risiko at det kan være feil eller mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av anlegget

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringtidspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggtekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk eller arkitektur.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha en del bruksslitasje. Det ble avdekket bom og sprekker i flisefugen over badedøre, ved 2 stk fliser i dusjonen og ved 2 fliser mot himling ved vaskemaskinen. Det er hull etter veggfester hvor det ikke er tettet igjen med silikon og gamle hull rundt ventilen i taket som står fuktutsatt .TG2

Årsak: Sprekkdannelser og bom i fliser har karakter som er forenlig med bruken av badet og bevegelser i grunnen.

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet. Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som utbedringer eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og etasjeskillet nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Store deler av gulvet mellom dørterskel og frem til vaskemaskinen er mer eller mindre i vater og fallet til sluk ble målt til 16 mm. Kravet var 25 mm til sluk og resterende gulvflate skulle ha et mål 1:100. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble laget tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan medføre til økt risiko for vannansamling på gulvet, noe som også øker risikoen for fuktskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.

Gulvfliser vurderes å ha bruksslitasje, slitemerker på overflaten og små merker stedvis. Det er bom under gulvfliser og sprekk i flisefugene ved dørterskel. TG2

Årsak: Sprekkdannelser og bom i fliser har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen. Gulvfliser har også har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økte sprekkdannelse. Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialernes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke gulvfliser og dørterskel ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Mansjetten er ikke synlig under klemring i sluket. TG2

Årsak: Det kan være at det har blitt benyttet en mindre dimensjon på mansjetten eller at det ikke har blitt montert mansjett på oppføringstidspunktet.

Risiko: Feil montert eller manglende mansjett kan gi økt risiko for lekkasje.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring av sluket og mansjetten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke sluket ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Det avdekkes at avløpsrøret fra servant er ført ned igjennom flisegulvet uten mansjett og tilstrekkelig tetting med silikon. TG2

Årsak: At mansjetten ikke er synlig rundt avløpsrøret tilsier at det ikke har blitt montert på oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette gir økt risiko og usikkerhet rundt tettheten rundt avløpsrøret.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av sluket og mansjetten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke sluket og mansjetten ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan gi økt risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av vannstopper eller waterguard.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha bruksslitasje som hakk, fuktsveller i benkeplater, små merker og noe slitemerker på kjøkkenskrog. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og fuktutsatte skjøter mellom benkeplatene.

Risiko: Fuktsveller, små merker og slitemerker kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring.

Laminatgulvet vurderes å ha stedvis knirk. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at laminatgulvet er lagt feil.

Risiko: Dette gir økt risiko for fuktinntregning og økt knirk i gulvet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for lokal utbedring eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere lokal utbedring eller utskiftning.

3.1 Andre rom

Laminatgulvet. TG2 Se punkt 2.1 i rapporten for beskrivelse og vurdering.

Trapper, garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke et krav om å beskrive eller sette tilstandsgrad i.h.t Avhendingsloven.

Risiko: Dette gir risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det avdekkes noe lukt fra avløpsrør. Avløpsrøret under servantskapet er ikke montert med tilstrekkelig fall og rørgjennomføring i etasjeskillet er ufagmessig utført. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det er feilmontert og ufagmessig oppført.

Risiko: Dette gir økt risiko for vond lukt fra avløpsrørene og tette rør.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av avløpsrør eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke rørinstallasjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilator har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilator har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Takstmannens vurdering ved TG3: