

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Atriumveien 9D, 1406 SKI

Gnr 137: Bnr 1 (fnr: 205)
3020 NORDRE FOLLO KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Morten Bratberg
Telefon: 957 81 845
E-post: morten@follo-takst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Follo Takst AS
Myrsletta 180, 1406 SKI
Telefon: 957 81 845
Organisasjonsnr: 998 075 572

Dato befaring: 09.11.2020
Utskriftsdato: 12.11.2020
Oppdragsnr: 664



Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/d0618367-65b1-477a-b2c7-551296886238>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmansens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarende de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktdikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Rapporten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Hjemmel er kontrollert utfra Statens Kartverk.

Refansenivået for vurdering av tilstand er bygningens/-delenes etableringsår og for vurdering av svikt er gjeldene lover/forskrifter på etableringstidspunktet samt normal håndverkmessig utførelse. Det er ikke foretatt kontrollmålinger i forhold til toleransekrav i NS 3420.

BRA er målt i henhold til NS 3940 og etter takstbransjens retningslinjer for arealmåling. BRA er målt innenfor boligens omsluttende vegger og i følge retningslinjene er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper". Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Konklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen.

I forbindelse med takstopprdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Takstmann har ikke undersøkt/ vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt, og panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet. Forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen - som ikke er beskrevet i rapporten. Kommentarer av innvendige feil og mangler - er gjort med de begrensninger som følger av at boligen var møblert. Møbler og utstyr samt lagret gods ble ikke flyttet på.

Det bemerkes at takstmannen har definert oppholdsrom etter rommenes bruk ved befaring og ikke hva de nødvendigvis er godkjente eller beregnet for. Dette i henhold til våre instruks.

Rommenes bruk kan således være i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser hos teknisk etat og er derfor ikke kjent med om det er foretatt endringer som ikke er byggemeldt eller omsøkt. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Merk: alle steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser, og husk at det er risiko knyttet til ufaglært arbeid av alle slag.

Takstmannens rolle

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Registrert som "Rekkehus" (Kilde: Massivregistrering) hos Statens Kartverk.
Oppført over 2 etasjer + innredet kjeller.

Følgende står oppført på boligen hos Kartverket :
Rammetillatelse: Ikke registrert.
lgangset.till.: Ikke registrert.
Tatt ibruk (GAB): 01/01-1971.
Bygningsnr: 148877483.

Noe informasjon om grendelaget m.m: På grendelagets område er det 260 boliger. Grendelaget Nordre Finstad 1 er en forening hvor alle fellesarealer, internveier, parkeringsplasser og lekeplasser er eiet i fellesskap med ideelle andeler. Alle bygninger/boliger på feltet er selveide og grunnen bygningene står på er eiet eller festet. Denne enheten står på festet grunn.

Nye garasjer på feltet ble oppført i 2018/2019. Følger en fast garasje i rekke hvor det er innlagt strøm og montert motorisert garasjeport (Feltet er delt inn i 13 garasjelag som har ansvar for vedlikehold og gjennomføring av dugnader mv knyttet til sin del av feltet). Det ble i ca 2014/2015 utført oppgradering av ledningsnettet (vann/ kloakk) på feltet. Det er for øvrig pliktig medlemskap i Nordrefinstad Grendelag. Hjemmeside for grendelaget er : [https:// www.nordrefinstad.no/](https://www.nordrefinstad.no/).

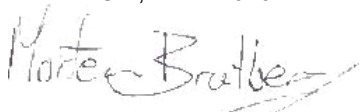
Rekkehuset er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av normal elde og slitasje på grunn av normal bruk. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.

Følgende bedømte punkter i denne rapporten er gitt TG2 og kan være nyttig å bemerke seg:

- Yttervegger : Ble observert enkelte utvendig kledningsbord med råte på nordveggen. Utskiftning av div. kledningsbord og maling kan forventes.
- Yttertak : ble observert stedvis svertesopp i undertak på kaldtloft (vanlig for område. Bedring av lufting bør vurderes). Grunnet skade/slitasje på beslag til pipe ble denne erstattet i 2019. Downlightskasser mot kaldtloftet er ikke montert lufttett slik at varmluft trenger opp på loftet. Råte i takkonstruksjon over inngangsparti (dette taket bør utbedres). Alder på taktekket er ikke blitt kjent.
- Vinduer : Vinduer på nordsiden er blitt noe preget av slitasje/elde. Vinduer ellers i boligen med TG1.
- Drenering : fra byggeåret.
- Kjøkken : Mangler en front på et underskap. Oppvaskmaskin burde festes noe bedre til skrog/benkeplate. Ellers ingen spesielle merknader.
- Våtrom : er beskrevet for seg bak i rapporten og bør leses i sin helhet.
- Toalett rom : Eldre servant og røropplegg. Ble målt utslag på fukt i veggplate i underkant av toalettsskål. Nærmere undersøkelser anbefales. Ventilasjon fra rommet er kun ledet ut til vaskerom.
- Etasjeskille : noe skjevheter/ujevnheter på gulv/etasjeskille. Typisk for feltet. Sprekk i betongsåle i en kjellerbod.
- Innvendig trapp : ikke montert håndløper i trappeløp. Derav TG2. Ellers ingen spesielle merknader.
- Terrasse : Terrasse mot syd samt levegger er blitt preget av noe slitasje/elde. Brennermerke på terrassegulv. Ingen merknader på terrasse ved inngangsparti.
- VVS : variabel alder på ledningsnett. Deler av anlegget er fra byggeåret og deler er skiftet ut. Opprinnelig soil og sluk i kjeller.
- Ventilasjon : Burde vært mekanisk avtrekk fra vaskerom og toalett rom i kjeller.

Tross for punkter nevnt i denne konklusjon MÅ hele rapporten leses i sin helhet. Kan være nyttig informasjon som er beskrevet i rapporten og som ikke fremkommer av denne konklusjon.

SKI, 12.11.2020



Morten Bratberg
Byggmester/takstmann
Telefon: 957 81 845

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Diman Amedy
Takstmann:	Morten Bratberg
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 09.11.2020. - Morten Bratberg. Byggmester/takstmann. Tlf. 957 81 845 - Diman Amedy. Rekvirent/eier. Tlf. 932 06 184

Eiendomsopplysninger	
Hjemmelsovergang:	01.07.2015 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 3 675 000 Siste registrerte omsetning på denne eiendommen.
Beliggenhet:	Eiendommen er beliggende i et populært og barnevennlig boligområde på Nordre Finstad. Få minutters gange til barnehager, barneskole, dagligvareforretning, akebakke (like ved) og marka med fine turmuligheter. Gangavstand til Ski sentrum med rikt utbygget service- og forretningstilbud. Her finnes tog, buss, offentlige kontorer, bank, post, ungdomsskole, videregående skoler, idrettsanlegg med stort og variert tilbud, restauranter, cafeer, kino, bibliotek, Ski Storsenter med over 135 flotte forretninger mv. God kommunikasjon med tog til Oslo (Nye Follobanen er under utvikling noe som vil korte ned tid med til Oslo betraktelig med hurtigspor).
Bebyggelsen:	Ende rekkehus over 2 plan + innredet kjeller. Oppført på støpte betongkonstruksjoner med grunnmur i mur/betongkonstruksjon og trolig porebetong som hovedsakelig er innvendig utført og kledd. Yttervegger i isolert bindingsverk av tre som utvendig er kledd med trepanel. Flatt takkonstruksjon oppført i treverkskonstruksjon med bordtak antatt tekket med papp eller folie. Trebjelkelag i etasjeskille. Med rekkehuset følger også en garasje i rekke som er plassert på feltet.
Om tomten:	Festet tomt på 95,1 kvm. Fra stuen er det utgang til sydvendt terrasse, med levegg mot nabo i øst. Hekk mot naboer. Hagen er opparbeidet med plen og beplantninger. Dette er en enderekke. Fordelen med å være i enden av rekken er; praktisk å kunne bevege seg fritt "rundt" eiendommen. Fellesarealene er opparbeidet med gressplen, lekeplasser, diverse beplantning samt asfalterte adkomstveier og interne gangveier på feltet. Parkering i egen disponibel garasje eller på asfalterte biloppstillingsplasser på området.
Regulering:	Eiendommen ligger i et området regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Plannavn : DEL AV EIENDOMMEN FINSTAD NORDRE GNR.137/1. Ikrafttredelsesdato : 3.10.1968. Reguleringsplan er ikke gjennomgått av undertegnede.
Kommuneplan:	Ja. Kommunedelplan viser området for eksisterende bebyggelse. KOMMUNEPLAN NORDRE FOLLO 2019-2030 AREALDEL SKI. Ikrafttredelsesdato : 12.6.2019. Ikke gjennomgått. Henviser til gjeldene kommuneplan for Nordre Follo.
Adkomstvei:	Kommunal adkomstvei, og private internveier. Kommunekart.com.
Tilknytning vann:	Tilkn. off. vannverk. Private stikkledninger. Det er nylig utført oppgradering av ledningsnettet (vann/kloakk) på feltet. For mer info se på grendelagets hjemmeside (nordrefinstad.no).
Tilknytning avløp:	Tilkn. off. avløp. Private stikkledninger. Det er nylig utført oppgradering av ledningsnettet (vann/kloakk) på feltet. For mer info se på grendelagets hjemmeside (nordrefinstad.no).
Andre forhold	Interessenter bør gjøre seg kjent med vedtekter samt øvrig dokumenter knyttet til eierforholdene. Hjemmeside for grendelaget er : https:// www.nordrefinstad.no/ . Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3020 NORDRE FOLLO Gnr: 137 Bnr: 1 Festenr: 205
Eiet/festet:	Festet
Areal:	95,1 m ² Arealkilde: Oppgitte tomteareal er hentet fra EDR (noe avvik kan forekomme).
Hjemmelshaver:	Eidevik Johanne Agnes (hjemmel til grunn) DERIN AMEDY (Hjemmel til festerett) DIMAN AMEDY (Hjemmel til festerett)
Adresse:	Atriumveien 9D, 1406 SKI
Kommentar:	Dette er en festet tomt og anbefaler interessenter å sette seg inn i forholdet forbundet til dette. Festeavgift skal betales i Januar hvert år. Jmf. Kontrakt skal festeavgiften reguleres hvert 10 år og festetiden er 99 år. Denne matrikkelenheten har andel i: Knr:3020 Gnr:137 Bnr:1 Fnr:201, IDEELL: ¼. Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Dog blir den beskrevet i rapporten slik den var synlig på befaringsdagen.
Festeopplysn.:	Festekontrakt inngått år: 1970 Utløper år: 2069

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring ligger som et vedlegg til taksten.	Innhentet		
Kommunekart	07.11.2020	Div. info hentet fra kommunekart.com	Innhentet		
Festekontrakt		Fremvist opprinnelig festekontrakt. eier besiktiger denne.	Fremvist		
Rekvirent	07.11.2020	Rekvirent viste eiendommen og ga opplysninger. Rapporten er gjennomlest og gitt tilbakemelding.			
Infoland.no	07.11.2020	Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Infoland.	Innhentet		

Kommentar egenerklæring
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Undertegnende har ikke gjennomgått egenerklæringen sammen med eier ved befaring. Anbefaler potensiell kjøper å lese denne. Ligger som en del av salgprospektet.

Andre forhold	
Forsikring:	Forsikringspolise er ikke fremlagt eller gjennomgått av undertegnede.
Ligningsverdi:	Ikke opplyst. Fremkommer av eiers selvangivelse.

Bygninger på eiendommen

Rekkehus (ende)

Bygningsdata	
Byggeår:	1970 Kilde: Byggeåret må sees på som ca angitt. Tatt i bruk den 01/01-1971. Ifølge EDR. (Norges Eiendommer).
Anvendelse:	Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2015.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	51	44	36	8	Det gjøres oppmerksom på at kjeller ikke tilfredsstiller alle krav til varig oppholdsrom. Rom er dog likevel medtatt i p- rom grunnet rommenes bruk i dag. Takhøyde i etasjen er målt fra ca. 1,98 meter til 2,04 meter.
1. etasje	52	48	48		Utgang til terrasse og hage fra stue.
2. etasje	52	48	48		
Kaldtloft					Luke i himling med tilgang til kaldtloft. Ikke målbart areal.
Sum bygning:	155	140	132	8	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Alle arealer er innvendig målt med laser (Leica X310 og blir avrundet til nærmeste hele tall). Tillegg for bruttoareal er skjønnsmessig beregnet.
Takhøyde blir ikke kontrollert, med mindre det er lavere en 200 cm.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Kjellerstue med trapp, gang, vaskerom, wc	2 stk. boder
1. etasje	Entré, kjøkken med spise plass og trapp, stue	
2. etasje	Gang/trapperom, bad, 3 stk. soverom	
Kaldtloft		

Garasje i rekke

Bygningsdata	
Byggeår:	2019 Kilde: Jmf. eier.
Anvendelse:	Tatt i bruk.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	18	17		17	Plass for en bil samt lagringsplass.
Sum bygning:	18	17	0	17	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
BRA er oppmålt med Leica X310 og er ca angitt. Målt til ca 17,4 kvm. BTA er skjønnsmessig beregnet.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom

Konstruksjoner

Rekkehus (ende)

Bygning generelt - Rekkehus (ende)

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	<p>Registrert som "REKKEHUS" (Kilde: Massivregistrering) hos statens kartverk. Byggeåret er 1970.</p> <p>Adresse: Atriumveien 9D.</p> <p>Postnummerområde : 1406 Ski. Grunnkrets : Atriumveien. Kirkesogn : Ski. Valgkrets : Finstad. Opptakssone barneskole : Finstad skolekrets. Opptakssone ungdomsskole : Ski ungdomsskolekrets.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Referansenivået på rapporten og tilstandsgrader er vurdert utfra Teknisk forskrift på oppføringstidspunktet. Det bemerkes at Takstmannen likevel kan kommenterer enkelte bygningsdeler hvis de er i strid med dagens byggeregler Teknisk forskrift 17. Etterfølgende bygningsdeler med normal bruksslitasje fra byggeår og bygningsdeler med opplyst alder iht. eier hvis ikke annet er beskrevet.</p> <p>Oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring. Merk at opplysninger om påkostninger mv i vesentlig grad er basert på opplysninger som er gitt ved befaring og at dette til stor grad ikke kan etterprøves.</p> <p>Vedlikeholdsmangler eller skader er nevnt for hver post på beskrivelsen, der hvor manglene klart avviker fra normal slitasje, sett i forhold til bygning eller bygningsdelers alder. Forventet levetid for bygningsdeler og komponenter er beskrevet i Byggforvaltningens detaljblad 610.015 intervall for vedlikehold.</p> <p>Bygningene er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er noe</p>

	<p>strengere enn de som var da bygningen ble oppført.</p> <p>Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningselement. En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (f.eks VVB og andre elektriske komponenter), mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra en generell vurdering med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jmf også innledene tekst på side 2 i dette dokumentet som forklare mer om TG/tilstandsgrad). Det bemerkes imidlertid at alle levetider er teoretiske, og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er (i forhold til f.eks sol). En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slik forhold må en kjøper forvente.</p> <p>Sjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert. Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd. Heftelsesmerknader er ikke vurdert, og tekniske anlegg og installasjoner, funksjoner på ovner, piper og ildsteder/fyringsanlegg mv er ikke kontrollert av takstmann. Det er stedvis i denne rapporten henvist til dagens byggeforskrifter, dette er kun ment som en orientering.</p>
--	---

Overflater, generelt	
Beskrivelse:	<p>Innvendige overflater på oppholds-og soverom bestående hovedsakelig av følgende:</p> <p>Gulv: laminat, parkett og fliser. Banebelegg i kjellergang og toalett rom. Betong på vaskerom og kjellerbod.</p> <p>Vegg: Malte flater. Fliser på bad.</p> <p>Himling: malt panel, malte flater. Malt mdf panel på bad 2. etasje.</p>
Utskifting/vedlikehold:	<p>Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av puss, malt er 10 - 16 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.</p>
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Generell info :</p> <p>Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrade. Parkett har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.</p> <p>- Påkostninger : Soverom i 2. etasje er blitt oppusset i senere tid. Samt lagt nye gulv. Opplyst av eier.</p> <p>- Merknader/info : Himling på bad 2. etasje samt overflater på vaskerom, kjellergang og kjellerboder med noe slitasje og derav TG2.</p> <p>Fleste overflater i huset har Tg1.</p>

TG: 2

Grunn og fundamenter - Rekkehus (ende)

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Beskrivelse : Ukjent. Trolig morene/leire masser i grunnen.
Tilstandsvurdering:	Ikke vurdert på tilstandsnivå, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Radonmåling: Det er ikke utført Radon målinger i boligen. Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m ³ . Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger. Nærmere info kan hentes fra kommunes hjemmeside.

Direkte fundamentering

Beskrivelse:	Beskrivelse : Grunnmur i murverk (mulig med innvendig siporeks/porebetong). Utvendig pusset og malt mur. Grunnmur er innvendig utforet og kledd på flere rom. Støpt såle mot grunn i kjeller. Påkostninger: Ingen påkostninger er registrert på grunnmur.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Merknader/info : Ble observert sprekk i betongsåle i en kjellerbod. Grunnmur er innvendig utforet og kledd. Dette ble tidligere ansett for å være god metode, men i dag ansees det for å være en utsatt konstruksjon i den grad man ikke får inspisert bakenforliggende materialer. Er ikke blitt flyttet på lagrede gjenstander og utstyr ved befarings. Normal tid før maling av puss er 10 - 16 år.

TG: 2


Drenering - Rekkehus (ende)

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse:	Synlig drenerløsning: Ingen synlig utvendig drenering. Trolig påsmurt gudron på utside av grunnmur under terreng. Alder : fra byggeåret.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av dreneringssystem med drenerledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av dreneringssystem med drenerledninger er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Merknader/info : Ingen endringer eller påkostninger er registrert på drenering siden byggeåret og derav TG2. Grunnmur i kjeller er innvendig utført og kledd på flere rom. Dette gjør at inspeksjon og fuktmålinger mot grunnmur ikke er mulig uten destruktive inngrep noe som ikke er foretatt. Ble målt utslag på fukt på nedre del av grunnmur i kjellerbod samt på betonggulv i bod, vaskerom ved befaring (noe saltutslag også på et område i bod (nordveggen). Måling ble målt med en protimeter fuktindikator mms2. Med tanke på byggeåret er det antatt ikke kapillærbrytende sjikt under betongsåle mot grunn. Dette kan gi kapillært oppsug av fukt fra grunnen.</p> <p>Generell info om drenering: Eldre bygninger uten tette-sjikt (plast) mot grunn, vil stort sett alltid ha noe fukt i konstruksjonen. Ny drenering vil kunne redusere dette, men det er ikke noe garanti for at kjeller blir helt tørr, da det ofte er kapillært sug fra grunnen.</p> <p>Fukt i konstruksjonen fører ofte til saltutslag og av-flassing i nedre del av vegger.</p> <p>Det er viktig at denne fukten kan fordampe og luftes ut. Utføring av kjellervegger krever riktig utførelse, og ansees som en risiko konstruksjon.</p> <p>Det skal tas særlig hensyn til at fuktighet ikke trenger inn i byggverket. Man må begrense tilførselen av overvann til bygningens dreneringssystem mest mulig og overflatevann må ikke renne inn til bygningen. Vann fra taknedløp må ledes bort fra bygningen. Overvann og vann fra taknedløp overstiger ofte kapasiteten til en vanlig husdrenering og er en utbredt årsak til fuktskader. Opplysninger om drenering er antagelser, det er ingen kontrollmulighet av dreneringen.</p>	TG: 2 <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	--	-----------------------------------

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Rekkehus (ende)


Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger		
Beskrivelse:	Konstruksjon: oppført i bindingsverk over grunnmur. Varme og lydisolering antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Klimaskjerm: utvendig kledd med malt trekledning.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Merknader/info : Ble observert enkelte utvendig kledningsbord med råte på nordveggen. Utskifning av div. kledningsbord og maling kan forventes.</p> <p>Sist malt: Ikke kjent.</p> <p>Levetidsbetraktninger. Trekledning 30-60 år.</p>	TG: 2 <input type="checkbox"/>


Vinduer og dører - Rekkehus (ende)

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.


Vinduer		
Beskrivelse:	Konstruksjon: Vinduer med 2- lags isolerglass og 2- lags pressglass. Rammer og karmen i tre. Alder: Vinduer i nordveggen er fra 1997/1996. Vinduer i stue 1. etasje fra 2012. Vinduer i 2. etasje mot syd fra 2017.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Merknader/info : Vinduer mot nord med slitasje. Vinduer mot syd har TG1. Generelt om vinduer : På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det kan være vanskelig å påvise punkterte vinduer da dette krever spesielle lysforhold samt helt rene vinduer. Eldre vinduer kan fungere som forutsatt på monteringsstidspunktet, men ha et langt dårligere energieffektivitet enn dagens vinduer.	TG: 2 
---------------------------------------	---	--


Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdør 1. etasje. Konstruksjon : malt ytterdør med side glassfelt. Alder : 1986.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Merknader/info : Dør er blitt en del år og derav noe bruksslitasje. Dørblad subber noe til karm ved bruk.	TG: 2 

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Balkongdør 1. etasje. Konstruksjon : balkong skyvedør med 2- lags pressglass. Alder : 2012.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Merknader/info : Ingen spesielle merknader.	TG: 1 


Innvendige dører

Beskrivelse:	Dører i 2. etasje : hvite profilerte dører (formpresset). Varierende type dører i kjeller. Alder : Nyere dører i 2. etasje. Eldre dører i kjeller.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Merknader/info : Noe slitasje på dører i kjeller. Ellers ingen merknader.	TG: 1 

Takkonstruksjon - Rekkehus (ende)

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Konstruksjon: Flatt yttertak oppført i treverkskonstruksjon. Isolert etter byggeårets normer og krav. Enkelt takoverbygg ved inngangsparti. Kaldtloft : Ja. Tilgang via takluke med nedtrekkbar loftstrapp i gangen. Taktekket : Ikke kjent. Trolig papp. Alder på taktekket : ikke blitt kjent.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Merknader/info : ble observert stedvis svertesopp i undertak på kaldtloft (vanlig for område. Bedring av lufting bør vurderes). Grunnet skade/slitasje på beslag til pipe ble denne erstattet i 2019. Downlightskasser mot kaldtloftet er ikke montert lufttett slik at varmluft trenger opp på loftet. Råte i takkonstruksjon over inngangsparti (dette taket bør utbedres). Alder på taktekket er ikke blitt kjent. Generelt om tak/vedlikehold : Som en hovedregel bør taket inspiseres to ganger i året, - vår og høst. Ligger det utsatt til, gjerne oftere. Hver vår bør man spesielt undersøke om is eller snørydding har påført taket skader. Om høsten bør man fjerne løv og annet rusk fra sluk og renner. Kontroller alltid om beslag og inntekking av piper, takhatter, avlufting og overlys er uskadet og tette.	TG: 2 

Terrasse, balkonger, trapper ol - Rekkehus (ende)

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Innvendig trapp: Tett furutrapp mellom etasjene. Malte vanger og teppe i trinn.
Tilstandsvurdering:	Merknader/info : ikke montert håndløper i trappeløp. Derav TG2. Ellers ingen spesielle merknader.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Utvendig trapper : Trapp til inngangsparti i imp. treverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Merknader/info : Ingen spesielle merknader. TG: 1 <input type="checkbox"/>

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Utgang til sydvendt terrasse på ca 25 kvm fra stue 1. etasje. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord som er behandlet. Levegg på hver side. Alder : Ikke kjent. Eldre årgang. - Terrasse ved inngangsparti i nord på ca 17 kvm.(inkl. trapp). Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Alder : ukjent. Oppført i senere tid.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Merknader/info : Sydvendt terrasse og levegger er blitt preget av noe slitasje/elde. Brennmerke på terrassegulv. Ingen merknader på terrasse ved inngangsparti. TG: 2 <input type="checkbox"/>

Piper og ildsteder - Rekkehus (ende)

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Ildsteder: - Ingen. Pipetype: Murt pipe. Sist branntilsyn: Ikke kjent for undertegnede.
Tilstandsvurdering:	Ikke vurdert på tilstand.

Etasjeskillere - Rekkehus (ende)

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Gulvsystemer

Beskrivelse:	Etasjeskille i trebjelkelag mellom etasjene.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	NS 3420 angir krav til plan-og retningsavvik for nye boliger. Det finnes ikke slike krav til en brukt bolig og det må alltid påregnes skjevheter på eldre konstruksjoner grunnet krymp, nedbøyinger osv. Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner. TG: 2 <input type="checkbox"/>
	Merknader/info : Noe skjevheter. Typisk for feltet.

Kjøkken - Rekkehus (ende)

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	<p>Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter i svart og hvit høyglans. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum med avrenningsplate i rustfritt stål. Fliser på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk. Lys montert under div. overskap.</p> <ul style="list-style-type: none">- Integrrert : komfyr, induksjonstopp, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap i under kjøkkenbenk.- Avsatt plass for : frittstående kjøleskap.- Avtrekksvifte montert over koketopp.- Komfyrvakt : Nei. <p>Alder : fra 2012. Info fra tidligere takst. Oppvaskmaskin fra Oktober 2020.</p>
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Merknader/info : Mangler en front på et underskap. Ellers ingen spesielle merknader. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.</p> <p>Hvitevarer er ikke funksjonstestet.</p>

TG: 2



VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Rekkehus (ende)

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	<p>Synlig sanitæranlegg bestående av følgende:</p> <ul style="list-style-type: none">Avløpsrør: plast og støpejern.Vanntilførsel: kobber og noe plast (rør i rør).Bereider: 200 liter varmtvannsbereider plassert på vaskerom. Ukjent alder.Vannmåler: ja. plassert på vaskerom.Utekran: ja.Stoppekran : ja. På vaskerom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Undertegnede har kun vurdert røranlegget med visuell undersøkelse (ikke funksjonstesting) . Full tilstandsvurdering krever spesielt utstyr og kompetanse. Hovednettet er fra byggeåret. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Levetid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.</p> <p>Merknader/info : variabel alder på ledningsnett. Deler av anlegget er fra byggeåret og deler er skiftet ut. Opprinnelig soil og sluk i kjeller.</p> <p>Levetidsbetraktninger: Forventet levetid på armaturer 10-25 år, bereider 15-30 år og plast avløpsrør 25-75 år. Anbefalt brukstid er noe lavere enn mulig teknisk levetid.</p>

TG: 2



Varme, generelt

Beskrivelse:	<p>Opplyst varmekilder: Gulvarme : i kjellerstue og på bad 2. etasje. Øvrig: panelovner.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann.</p> <p>Levetidsbetraktninger: Forventet levetid for varmekabler varierer med kvalitet og type, termostat har som regel lavere levetid enn selve varmekabel.</p>

Brannslukking, generelt

Beskrivelse:	Røykvarsler: ja. Slukningsutstyr: ja. Eier er forpliktet i henhold til forskrifter at røykvarslere og brannslukningsutstyr skal være installert når boligen omsettes.
Tilstandsvurdering:	Ikke funksjonstestet/eller vurdert på tilstand.

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Ventilasjonsløsning: Naturlig ventilasjon i boligen med mekanisk punktavsug fra bad 2. etasje og kjøkkenventilator. Tilluft via luker i yttervegg og spalteventiler i div. vinduer.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjonen i boliger med denne alder er ikke tilfredsstillende slik vi kjenner systemer i dag. Det bør vurderes om ventiler kan bedres ved alternative løsninger. Ventilasjonen i boligen er iht. referansenivået når boligen ble oppført. Burde vært mekanisk avtrekk fra vaskerom og toalett rom i kjeller.

TG: 2



Elektriske anlegg - Rekkehus (ende)

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	El.anlegg bestående av: Sikringssskap : plassert i kjeller. Hovedsikring: 40 amp. Sikringstype: automatsikringer. Overspenningsvern: ja. Utført elkontroll siste 5 år: Ikke kjent for undertegnede. Påkostninger : Opplyst at det ble skiftet innmat i sikringssskap i ca 2012. Info fra tidligere takst.
Tilstandsvurdering:	Takstmann er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Det foreligger kursfortegnelse i sikringssskap. Det antas at anlegget har tilstrekkelig kapasitet til normalt bruk. Eier kjenner ikke til problemer med anlegget. Fra og med 1. januar 1999 ble 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 har ikke tilbakevirkende kraft. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstillir sikkerhetskravene i kap. 5."

Diverse utstyr - Rekkehus (ende)

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse:	Vaskerom i kjeller. Alder : fra byggeåret. Overflater vegg: malt mur og malt panel/veggplater. Overflater gulv: malt betong. Varme gulv: nei. Overflater himling: malt panel. Innredninger: utslagsvask i rustfritt stål. Skap, hylle på vegg og opplegg for vaskemaskin. Bereder er også plassert her. Membranløsning : Ingen. Fall på gulv til sluk : ja. Ventilasjon : Kun ventil i yttervegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Merknader/info : Ikke montert membran på gulv. Opprinnelig støpejerns sluk i gulv. Anbefales tett membran på gulv. Er ikke foretatt hulltaking i konstruksjon ved befaring.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse:	Toalett rom i kjeller. Alder : Ikke kjent. Ny toalett i 2020. Jmf. eier. Dokumentasjon : Nei. Overflater vegg: malte plater. Overflater gulv: banebelegg. Varme gulv: nei. Overflater himling: malt panel. Innredninger: vegghengt toalett, servant. Ventilasjon : Kun vegventil ledet til vaskerom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Merknader/info : Eldre servant og røropplegg. Ble målt utslag på fukt i veggplate i underkant av toalettstål. Nærmere undersøkelser anbefales. Ventilasjon fra rommet er kun ledet ut til vaskerom. Er ikke foretatt hulltaking i konstruksjon ved befaring.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse:	Baderom i 2. etasje. Alder : opplyst oppusset i 2006. Info fra tidligere takst. Dokumentasjon på badet : Nei. Overflater vegg: fliser. Overflater gulv: fliser Varme gulv: ja. Overflater himling: malt mdf panel. Innfelt downlights. Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, 90 cm servantinnredning, et høyskap. Membrantype: Ikke kjent for takstmann. Fall på gulv til sluk : ja. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel : ca 2 cm. Ventilasjon : mekanisk vifte montert i vegg.	
--------------	---	--

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Merknader/info : Jordingskabel i gulv er ikke koblet til slukrist (skulle ikke vært viderekobling på jordingskabel i sluket). Sprekk i en veggflis bak vegghengt toalett samt noe bevegelse i bakplate på kasse for toalett. Stedvis noe ufagmessig utførelse av sokkelflis. Noe svelling i mdf panel i himling i dusjhjørnet (antatt etter vanddamp/vannsprut ved dusjing).</p> <p>Er ikke foretatt hulltaking i konstruksjon ved befarings.</p> <p>Generelt om fuktavvik på våtrom: Det er vanlig å måle forhøyet fuktverdier på vannbelastede områder men avtagende utover gulv og vegg når det nylig har vært dusjet. Dette anses som normalt ved slike konstruksjoner da fukt vil kunne ligge mellom flis og vanntett sjikt. Fuktmåling vil dermed ikke kunne avsløre eventuelle svik i konstruksjonen og eventuelle påkostninger bør vurderes opp mot forventet levetid på 15-20 år for badetrom. Et badetrom av eldre dato vil fortsatt kunne ha funksjon, men det er viktig å merke at endret bruksmønster/økt vannbelastning kan forårsake skade på disse.</p> <p>Generelt om fall på gulv på våtrom: Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing. Eller må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.</p>	TG: 2 <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	--	-----------------------------------

Annet - Rekkehus (ende)

Annet	
Beskrivelse:	Boligen har også følgende punkter: - div. belysning. - div. garderobeskap/innredning. - kabel- tv. - redskapsbod i hagen på ca 4,6 kvm. Preget av noe slitasje.
Tilstandsvurdering:	Undertegnede har ikke funksjonstestet innredninger og utstyr. Ikke vurdert på tilstand.

Garasje i rekke

Bygning generelt - Garasje i rekke

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Enkel beskrivelse av garasje: Garasje i rekke oppført på støpt betongsåle. Leca ringmur. Yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Yttertak i tre av type pulltak tekket med papp. Innlagt strøm og montert elektrisk leddport og ladestasjon for elbil.
Tilstandsvurdering:	Gjøres oppmerksom på at dette bygget ikke er undersøkt/vurdert på tilstandsnivå.