

Rekkehus
Heggedalskogen 77
1389 Heggedal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 28/08/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:79, Bnr: 384
Hjemmelshaver:	Tobias Berg og Angela Berg
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	148 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1978

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

04.08.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Overskyet og ca.16 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen.

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

Forutsetninger:

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

Oppdragsgiver:

Hjemmelshavere

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshavere og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet skrånende tomt med liten gressplen, prydbusker og treplattinger. Terrasseplattning ved inngangspartiet. Asfaltert adkomstvei mellom husrekkene fra felles parkering/garasjerekker.

OM BYGGEMETODEN:

Rekkehus oppført med grunnmur av betong. Antatt støpt såle mot grunn. Yttervegger over grunnmur i trekonstruksjon med liggende kledning. Antatt isolert etter eldre krav. Saltak tekket med asfaltshingel. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår godt vedlikeholdt og fremstår med normal slitasje ihht alder. Overflater er pusset opp gjennom årenes løp. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.

-Det ble avdekket plast (dampsperre) i vegg på utforet vegg under terreng. Dette var en vanlig byggemetode ved oppføringstiden og når plasten inntok boligbyggingen, men har i senere tid vist seg å være en dårlig løsning. Det ble ikke avdekket synlige skader på bakgrunn av dette, men man bør holde vegger under terreng med oppsikt vedrørende endringer av farge, lukt osv.

-Det ble påvist forhøyet fuktinnhold i vegg på SØRØST side, Årsak er vanskelig å bedømme og det kan være flere faktorer som spiller inn. En årsak kan være kapillært sug fra grunnen da eldre betongsåler ofte ble støpt uten tettesjikt mot grunn. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Isolering kun på innside av vegg kan resultere i kondensering da man flytter duggpunkt lenger inn i konstruksjonen.

*Drenering/fuktsikring har også en alder som tilsier at denne bør fornyes.

*Brannskille mellom boenheter er antatt utført etter eldre krav og forskrifter. Ikke mulig å bedømme da disse ofte er innlemmet i konstruksjonen.

*Man skal være klar over at evt. dampsperre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/ el-bokser etc., har store avvik ihht. dagens strenge krav til tetting av bygg.

*Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

ANNET:

OPPVARMING:

Ildsted 1.etg

Luft-luft varmepumpe

Panelovner

Varmekabler e.l. i entrè, wc og bad

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Megleropplysninger/tegninger er ikke mottatt. Opplysninger gitt av hjemmelshaver via utfylt spørreskjema fra BMTF. Tidligere prospekt/salgsoppgaver.

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

Overflater med varierende utførelse.

VEGGER: Malte slette flater, trepanel, brystningspanel, tapet, malt betong, fliser på bad

HIMLING: Malte slette flater, takplater med struktur, trepanel, enkelte rom med downlights

GULV: Laminat, parkett, belegg, tepper, fliser på bad+ wc + entrè

*Det kan forekomme mindre avvik i beskrivelse av materialtyper.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv kan det forekomme diverse slitasje, riper og hakk med spor etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet/planhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og knirk i gulv kan ofte forekomme på eldre konstruksjoner. Loddavvik kan forekomme på vegger.

-Boligen er normalt vedlikeholdt og har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder. Overflater er malt opp gjennom årenes løp

-Stedvis knirk i gulvet

-Det registreres noe svikt i gulv ved trapp i 2.etg.

-Fliser i entrè/hall har riss i fuger og sprekk i flis. Stedvis (bom) hulromslyd under fliser. Indikerer manglende heft til underlaget.

*Ytterligere avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

Nyere dørblader i 2.etg

Ny parkett i stua 2021.

Hovedterrasse malt 2025.

Terasseplatting ved inngangen beiset i 2024

*Taket ble tekket med shingel i ca. 2004 på hovedtak og i 2010 over inngang i følge tidligere salgsoppgave.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller	49				34	
1.etg	55			56	55	
2.etg	51				47	4
SUM BYGNING	155			56	136	4
SUM BRA	155					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjeller:

Kjellerstue og bod

1.etg:

Entrè, WC, vaskerom, stue og kjøkken

2.etg:

2 kontor, 2 soverom, bad og bod.

(Romdefinisjoner ihht dagens bruk.)

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Arealoppmåling baserer seg på de arealer som er måleverdige iht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner iht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Garasje plass i felles rekke på 14 m²

Takhøyder målt på tilfeldig valgte steder: 201 cm kjeller, 1. etg målt i stue 236 cm, 2. etg. 219 cm.

PS! Det er lavere takhøyde i boligen enn dagens anbefaling/krav på 2,4 meter for varig oppholdsrom. "Takhøydekrav i Byggeforskriften av 1969: En etasje som har en himling høyere enn 2 meter over gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen, regnes med som en etasje.

GARASJE / UTHUS:

Garasje plass på ca. 14 m² i felles rekke. Reisverk i tre med kledning, pulttak tekket med asfaltbelegg. Vippeport med elektrisk portåpner. Ikke tilstandsvurdert.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

28/08/2025

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Grunnmur i betong. Byggegrunn kan ikke verifiseres 100% uten geotekniske undersøkelser.

Merknader: -En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

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

-Grunnmursplast (fuktsikring) er kun påvist i lysgrav mot SØRØST. Eldre fuktsikring besto ofte av en salgs asfatemulsjon som ble påført betong før inntilfylling. Grunnmuersplasten mangler topplst og det er av den grunn en økt fuktpåkjenning mot mur. Dette bør utbedres.

Forventet tid for utskiftning av fuktsikring og drenering er 20-60 år.

TG 2:

Forventet levetid/tid for utskiftning for drenering/fuktsikring har passert/nærmer seg. (Vær obs på luktforandringer, fuktskjolder etc.)

Manglende topplst på grunnmuersplast.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Grunnmur er fylt inntil mot SØRØST og NORDVEST. Boligen ligger i skrånende terreng med naturlig avrenning på NORDVEST side. Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall vekk fra konstruksjonen og det er anbefalt at vann fra taknedløp ledes vekk fra konstruksjonen.

Merknader: -Datidens krav på oppføringstidspunktet er avvikende med tanke på dagens krav, men det er viktig at fukt/vann føres vekk fra konstruksjon.

-Terreng under terrasse ved inngangspartiet er ikke mulig å måle/vurdere.

(NS 3600:2018, flatt terreng tilsier TG 2, fall mot mur gir TG 3)

TG 2:

Flatt terreng /dårlig fall på SØR side (avvik NS 3600:2018)

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende kledning. Kledningen er fra byggeår. Antatt isolert etter eldre krav/forskrifter.

Merknader:

- Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
- Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Det er marginal/ingen lufting bak kledningen.
- Det er stedvis enkelte tørkesprekker. Vedlikehold/utskifting må påregnes.

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

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av alder/slitasje. Ingen strakstiltak er påkrevd.

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med karmen i tre. Vinduer er hovedsaklig fra byggeår. (1 stk vindu byttet 2017 kontor)

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel

som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Det gjøres oppmerksom på at

gummipakninger rundt glasset/trekarm på eldre vinduer/dører stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen.

-Det er i tidligere prospekt opplyst om 2 stk punkterte vinduer.

-Det er stedvis avflassing av overflatebehandling. Dette kan forkorte levetiden og bør utbedres. Enkelte vinduer og innerdører har behov for justering for god funksjon.

-Omremming rundt vinduer har mindre klaring ned til vannbrett enn anbefalt. Dette kan resultere i fuktopptak i treverket med fare for skader. Ved stikkprøver ble det ikke avdekket nevneverdige skader grunnet forholdet. Tiltak kan vurderes.

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

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

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

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

TG 2:

Settes på bakgrunn av alder/slitasje.

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventiler/lufting.

Saltak i trekonstruksjon fra byggeår. Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan og fra innside kaldtloft. Lufting via raft. Det er påvist eldre fuktskjolder ved gjennomføring av lufting (soil) / ventilasjonsrør. (kan skyldes kondens i vinterhalvåret)

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak. Det kan ellers ikke påvises synlige skader eller svekkelser på det som er synlig av konstruksjonen. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er synlig eller mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring.

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

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2004 (ref tidligere salgsoppgave)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Konstruksjonen er bygget opp med undertak av kryssfiner med yttertekking av asfaltshingel. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

*Det mangler snøfangere på takflaten. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket. Fra et faglig perspektiv så skal det svært mye til for at det forekommer takras fra en slik type tekking/takvinkel.

**Taket ble tekking med shingel i ca. 2004 på hovedtak og i 2010 over inngang i følge tidligere salgsoppgave.

Merknader: -Det registreres noe mose på takflaten sett fra bakkeplan. Denne bør fjernes for å hindre frostspreng/og unødig fuktpåkjenning mot taktekkingen.

*Forventet tid for omlegging av tak med asfaltshingel er 20-30 år.

*En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2

Mer enn halvparten av forventet levetid har passert/nærmer seg oppnådd for omlegging av taket.

5. Loft**TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft med adkomst via loftsluke. Delvis gangbart gulv på kaldtloft.

Merknader: Det er synlig luftespalte i raft, samt åpen takhatt med rørgjennomføringer. Soilrør (Lufting avløpsrør) bør isoleres for å hindre evt kondensering. Det er viktig å følge med på kanaler, gjennomføringer etc når det regner og evt. i vinterhalvåret, da det kan forekomme avvik som ikke er mulig å avdekke på befaringsdagen.

Se også punkt 4.1 og 4.2.

*Vær likevel obs på at dette er en eldre bolig hvor tettesjikt mot underliggende etasje og rørgjennomføring har avvik ihht dagens standard.

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

1. Veranda i trekonstruksjon mot NORD/VEST. (46 m2)

2. Terrasse i trekonstruksjon tilknyttet inngangspartiet mot SØRØST. (10 m2)

Merknader:

Terrassebord med naturlig vær og bruksslitasje. Rekkverk målt til ca 90 cm. Horisontale spiler har avvik ihht dagens krav. Terrassebord på "hagesiden" er malt sommer 2025.

TG 2:

-Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder og horisontale spiler ihht dagens krav. (Det er ikke krav til å endre dette da bygningsdelen er oppført etter eldre krav/forsrifter.) *Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare.

-Retningsavvik på terrasse ved inngangspartiet. Tiltak må utføres for å rette opp konstruksjonen.

7. Våtrom**7.1 Bad 2.etg****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

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

Bad pusset opp i 1995. Delvis flislagte vegger med trepanel over brystningslist. Tak-ess i himling. Nyere innredning med vask og speilskap. Gulvmontert WC. Dusjnise med glassvegg. Mekanisk avtrekk (via sentralvifte på loft)

Merknader: Overflater med bruksslitasje ihht alder.

*Elastiske fuger har blitt byttet/utbedret etter befaringsdagen. (Billedokumentasjon er tilsendt)

TG 2, avvik ihht NS 3600:2018:

Riss/sprekk i flisfuger, skruerhull etter eldre innredning.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Gulvoverflater med diverse bruksslitasje. Det er påvist sprekk i flis på gulv.

-Det er målt høydeforskjell med laser på 20 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist, ingen oppkant ved dørterskel.

Fall på gulv/oppkant ved terskel har avvik ihht dagens krav.

(*Svertesopp i fuger er vasket/fjernet etter befaringsdagen.)

TG 2:

Manglende luftespalte ved dørblad/terskel. (avvik ihht NS 3600:2018)

Sprekk i flis.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ukjent bruk av membran. Ingen synlig membran i sluket. Viktig å merke seg at membraner er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er antatt et tettesjikt på gulv og vegger da det ikke er synlige tegn på fukt i tilstøtende konstruksjoner.

Merknader: -Det anbefales å etablere en lukket løsning ved dusjing for sikker bruk. Da et evt. tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og har oppnådd sin forventet levetid.

Hullboring er foretatt fra tilstøtende rom, uten tegn til forhøyede fuktverdier. Ingen synlig tegn til fukt i underliggende himling.

*Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

Forventet levetid på membran er ca. 20 år.

TG 2:

-Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320.

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt tapet på vegger.

NB! Vaskerommet har avvik ihht dagens krav til fuktsikring i våtrom. Rommet fungerer likevel greit med dagens bruk.

Merknader:

TG 2:

Helhetsinntrykk på overflater.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Belegg med oppkant langs vegger.

Merknader:

Overflater med slitasje ihht alder. Belegg vil ofte bli sprø og svekkes over tid.

TG 2:

Tilstand er satt ut ifra alder

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke benyttet membran på vegger. Belegg på gulv, klemt ned i sluk er anset som tettesjikt på gulvet. Viktig å merke seg at belegg er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: Ihht NS 3600:2018 så vil manglende bruk at membran/tettesjikt på våtrom tilsi TG 3. Det er svært begrenset fuktpåkjenning mot vegger og gulv og materialer/konstruksjonen vil trolig tåle en kortvarig fuktpåkjenning ved drypptørk av klær etc.

-Det ble ikke avdekket forhøyet fuktinnhold i treverk ved bruk av pigger i underliggende konstruksjon/bjelker. Ingen synlig fukthjennomtrengning

Forventet levetid for membran er 20 år

TG 2 :

Settes grunnet alder/slitasje

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra 2010 med slette glatte fronter. Benkeplate i steinmateriale med underlimt vask og platetopp. Integrert oppvaskmaskin, kombiskap, micro og stekeovn.

Merknader: Kjøkken med normal slitasje ihht alder. Det er påvist enkelte løse plastkanaler (ledningsskjulere) i underkant av veggskap.

*Det er ikke påvist komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. Anbefales etablert.

PS! Lekkasjesikring anbefales uavhengig av byggeteknisk forskrift. Dette sikrer boligen mot større vannskader som ofte er omfattende (både i tid og kostnader) å reparere. De fleste forsikringsselskap gir dessuten premierabatt dersom lekkasjesikring er installert.

9. Rom under terreng

9.1 Innredet kjeller

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Malte flater av trepanel på vegger og himling. Bod med malt betong og ubehandlede gipsplater. Ventil tilknyttet mekanisk avtrekk.

*Det er viktig at ventiler holdes åpne for god luftsirkulering av rommene.

Varierende overflater med normal bruksslitasje.

Merknader: Eier opplyser om at de benytter en portabel luftavfukter i kjeller for å bedre inneklimaet.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Gulvoverflater med tepper og malt betong

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: -Det er påvist forhøyet fuktverdi i trepanel/svill i vegg mot SØRVEST ved hullboring. Det ble målt 20,1 vektprosent med pigger i bunnsvill mot SØRØST. Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så kan dette føre til fuktskader med fare for sopp og råtedannelse.

TG 2:

-Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier i utlektet vegg (avvik ihht NS 3600:2018) Ytterligere undersøkelser må/bør

foretas. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen. (kan muligens sees i sammenheng med foreldet drenering/fuktsikring)

-Det er opplyst i tidligere salgsoppgave om fuktutslag i grunnmur på boden. (Grunnet lagring av personlige eiendeler var ikke vegger/gulv tilgjengelig for inspeksjon. Eier bør varsle dersom det avdekkes store avvik i etterkant av befaringen.)

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber, avløpsrør og sluk i plast.

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

-Stoppekran i boden. Testet OK!

-Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer på befaringsdagen.

-På generelt grunnlag er det anbefalt å ettermontere lekkasjevarsler med stoppventil i rom uten sluk. I dette tilfelle gjelder det WC og kjøkken.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

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

TG 2:

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

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Bereder plassert på WC. Synlig rør fra sikkerhetsventil er ført inn på vaskerom med sluk i gulvet.

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

TG 2:

Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)

(Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekksvifte plassert på kaldtloftet. Avtrekk fra bad, vaskerom og kjeller. Friskluftsventil i vinduer og enkelte ytterveggventiler.

Merknader: *Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklimate og ventilering. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for sikker luftsirkulering av boligen.

*Mekanisk avtrekk: Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungerende ventilasjonssystem, men resulterer i høyt energitap, da slike anlegg ikke har noen form for varmegjennvinning. Det er anbefalt å rense kanaler hvert 5.år for sikker og god funksjon.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår/samt nyere oppgraderinger

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè. Det er noe mangelfull merking av sikringer.

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

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

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Samsvarserklæring fra Omega installasjon AS: Bytte av brytere på bad, wc og 2 soverom. Fjernet defekt lampe og bryter som ikke er i bruk og satt opp koblingsboks og lokk. Ellers ingen andre opplysninger.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden boligen hadde tilsyn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det mangler håndløper på 1 side i trappene. Trapperekker har avvik ihht dagens forskrifter. (Krav 90 cm høyde, max 10 cm åpning mellom spiler)

-Egenerklæringsskjema i forbindelse med eierskifteforsikring er ikke mottatt. (må ikke forveksles med spørreskjema fra BMTF)

-Lyd-/brannskillende konstruksjon er antatt utført etter eldre krav/forskrifter. Disse kan ha avvik ihht dagens krav.

-Det er ikke opplyst om foretatte radonmålinger. (ingen krav til dette).

OPPDATERING:

-Tegninger ble mottatt 28.08.2025.

*Terrasse kan se ut til å være bygget 0,6m lenger mot NORD (grense) enn tilsendte godkjente tegninger datert 02.06.1995. Dvs. ca. 4 m² større areal.

*Det er mindre avvik ihht innvendige vegger på plantegninger enn dagens bruk. Kjeller er ikke innredet på originale byggetegninger. Ingen rom i kjeller er beregnet for varig opphold.

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Fuktverdier i utlektet vegg mot terreng bør holdes under oppsyn. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Forventet levetid/tid for utskiftning for drenering/fuktsikring har passert/nærmer seg. (Vær obs på luktforandringer, fuktskjolder etc.) Manglende toppliste på grunnmursplast.
1.3	Terrengforhold
	Flatt terreng /dårlig fall på SØR side (avvik NS 3600:2018)
2.1	Yttervegger
	Vurderes på bakgrunn av alder/slitasje. Ingen strakstiltak er påkrevd.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Settes på bakgrunn av alder/slitasje.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Mer enn halvparten av forventet levetid har passert/nærmer seg oppnådd for omlegging av taket.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder og horisontale spiler ihht dagens krav. (Det er ikke krav til å endre dette da bygningsdelen er oppført etter eldre krav/forskrifter.) *Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare. -Retningsavvik på terrasse ved inngangspartiet. Tiltak må utføres for å rette opp konstruksjonen.
7.1.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	Riss/sprekke i flisfuger, skruerhull etter eldre innredning. (avvik ihht NS 3600:2018)
7.1.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	Manglende luftespalte ved dørblad/terskel. (avvik ihht NS 3600:2018) Sprekk i flis
7.1.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskeren Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Helhetsinntrykk på overflater.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Tilstand er satt ut ifra alder
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Settes grunnet alder/slitasje
9.1.3	Innredet kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier i utlektet vegg (avvik ihht NS 3600:2018) Ytterligere undersøkelser må/bør foretas. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen. (kan muligens sees i sammenheng med foreldet drenering/fuktsikring) -Det er opplyst i tidligere salgsoppgave om fuktutslag i grunnmur på boden. (Grunnet lagring av personlige eiendeler var ikke vegger/gulv tilgjengelig for inspeksjon. Eier bør varsle dersom det avdekkes store avvik.)
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder bør det holdes under oppsyn.
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)