

Vertikaldelt rekkehus
Seljestien 29
1387 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 04/03/2025

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:55, Bnr: 33
Hjemmelshaver:	Karianne Muri
Seksjonsnr:	218
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Felles 142410 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1976

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

24.02.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet/regnvær og ca. +4 grader Celsius.

Det var snø på bakkeplan som kan forhindre enkelte undersøkelser/målinger. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Utvendig bod var fylt med personlige eiendeler. Avvik kan forekomme. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen. Inspeksjonen er foretatt på synlige deler. Hulrom under fliser er sjekket på tilfeldige steder. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

*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.

Forutsetninger:

Oppdragsgiver:

Hjemmelshaver

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Fellesareal med opparbeidet lekeplass og noe grøntarealer med naturlig vegetasjon mellom rekkehusene.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt rekkehus fra 1976 i 2.etasjer. Fundamentert på betongdragere med betongsøyler ned i grunnen. Stubbloft med etasjeskiller i tre. Bindingsverk i tre med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon. Renner og nedløp i plastbelagt stål. Asfaltshingel på tak

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i grei stand ihht alder. Det må påregnes noe oppgradering/utskiftninger. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige 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.

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

ANNET:

OPPVARMING:

Panelovner

Varmefolie i gang og 2 soverom mot SØR.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Fremlagte tegninger, ferdigattest på tilbygg, samsvarserklæringer. Megleropplysninger/kommunale dokumenter er ikke mottatt

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

VEGGER: Malte slette flater, fliser på bad, tapet, MDF-panelplater

HIMLING: Malte slette plater, folierte plater, trepanel

GULV: Laminat, vinylfliser, fliser på bad

Mindre avvik på beskrivelser av materialer kan forekomme

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

-Innvendige flater er pusset opp gjennom årenes løp.

*Garderober på soverom i 1.etg er godkjent og søkt som bod på byggetegninger i hht søknad om utvidelse.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer /oppgraderinger:

- Ny utvending kledning 1.etg mot SØR
 - Innendører 2020 , ytterdør 2025
 - Varmefolie i enkelte rom i 1.etg
 - Bad ca. 2000
 - Enkelte nyere vinduer
-

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
1.etg	43			12	41	2
2.etg	29			23*	29	
Bod		3				
SUM BYGNING	72	3		35	70	2
SUM BRA	75					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1.etg:

Entrè, 3 soverom, bod/garderobe, bad

2.etg:

Stue og kjøkken

BRA-e:

Bod

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringstidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

TBA 2.etg: 15 m² + 8 m²

GARASJE / UTHUS:

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

04/03/2025

Geir A.B. Randen

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

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

Byggemetoden lite skadepotensial vedrørende vedrørende fuktsikring/drenering da det ikke er boligrom under terreng. Det er åpen krypkjeller med god gjennomlufting.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Undertegnede har ikke definert at det er krypkjeller på boligen. Det er en åpen løsning under rekkehusene med god tilkomst til bygningsdeler. Tilfeldig fuktmålinger i treverk viste ingen forhøyede verdier med fare for fukt/råteskader.

Merknader: -Det kan med fordel fjernes organisk materiale og evt. legges en plast for å hindre avdamping fra grunnen. (Ikke ansett som et problem i så måte, da det er god gjennomlufting)

TG iu 1.3 Terrengforhold

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

Merknader: Ikke ansett som et vesentlig punkt grunnet konstruksjonsoppbyggingen.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Merknader: -Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

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

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

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

TG 2:

Settes på bakgrunn av tørkesprekker og alder/slitasje på den eldste delen av kledningen

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

Det er påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmen i tre med isolerglass med varierende alder. Alder er hentet ut fra stempel i glass. (Vinduer: 1. etg. NORD: 2023 (vindu ble satt inn og kjøpt nytt i 2025), 1.etg. SØR: 2019, 2. etg. NORD (inkl. verandadør): 2008, 2011,2013

2. etg. SØR: (inkl. verandadør) fra byggeår

Ytterdør med glassfelt 2025

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. Gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.
-Stedvis avflassing av overflatebehandling, fuktvandring i treverk
-

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

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

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av tredør er 30 - 50 år.

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

TG 2:

Settes grunnet alder og slitasje på de eldste vinduene /dørene. Utsifting bør vurderes.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Takkonstruksjon i tre. Ingen skorstein.

Merknader: Takkonstruksjon er kun inspisert fra loftsluke på kjøkken.

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

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

-Det er lufting av taket via spalter i raft.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av rupanel antatt fra byggeår. Yttertekking av asfaltshingel. (Ukjent alder på tekking)

Det er ikke påvist snøfangere på takflaten. (Avvik ihht NS 3600:2018)

*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.

(Det bemerkes at takras er lite sannsynlig med denne type tekking og takvinkel.)

Merknader: -Undertak er kun inspisert via loftsluke på kjøkken. Ikke gangbart gulv på kaldtloft.

Yttertekking er ikke inspisert grunnet hensyn til HMS, da det stilles strenge krav til arbeid på tak.

Utdrag fra Forskrift til avhendingslova:

"Den bygningssakkyndige må alltid overholde gjeldende HMS-regler fra Arbeidstilsynet. Det er ikke meningen at den bygningssakkyndige skal klatre opp på tak. Det er heller ikke et krav å leie for eksempel lift eller annet sikkerhetsutstyr for å undersøke taket utenfra."

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilerings av yttertaket.

Kaldtloft inspisert fra loftsluke på kjøkken.

Merknader: -Kaldtloft virket ellers luftig og ventilert på befaringsdagen.

TGIU er valgt grunnet manglende inspeksjonsgrunnlag, da det ikke er gangbart gulv.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Veranda mot SØR og NORD i trekonstruksjon med toppdekke av terrassebord. Veranda ligger over boligrom. rekkverkshøyder er målt til 95 cm og 100 cm.

Merknader: -Tettesjikt under terrassebord er ikke mulig å inspisere uten å fjerne terrassebordene. Dette blir ikke gjort ved en tilstandsbefaring. Men kan antyde en membran med oppbrett langs vegger. Det mangler klemlist/forsegling av membran ved terrassedør. Det kan være fare for at vann kan nå tilstøtende konstruksjon ved f.eks slagregn. smelte vann etc. Bør utbedres.

-Forøvring normal vær-og bruksslitasje.

TG 2:

-Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter.

*Det er ingen tilbakevirkende kraft og endring må ikke utføres, da høyder tilfredstiller eldre krav på 90 cm.

-Manglende klemlist/tetting membranduk

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, trepanel i himling

120 cm innredning med vask og ett-greps armatur.

Innmurt speil på vegg.

Dusjnisje med glassbyggerstein.

Opplegg for vaskemaskin

Frittstående WC

Mekanisk vifte på vegg

Merknader: -Det er påvist riss i fuger, og svertesopp i elsatisk fugemasse

-Hjemmelshaver opplyser om at det kan renne vann under glassbyggersteinen.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Settes grunnet alder og slitasje

Riss i fuger

Svertesopp i elastikse fuger

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv. (varmekabler er defekte)

Merknader: -Fall på gulv er ihht eldre forskrifter. Det er målt høydeforskjell med laser på 15 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Fall mot sluk på tilfeldige plasser i dusjsonen.
-Det mangler luftespalte under dørblad/terskel. Dette hindre rask utskifting av fuktig luft ved bruk av våtrommet. Tiltak anbefales.

TG 2:

- Riss i flis ved dusjnise, utvaskede fuger. (avvik NS 3600:2018)
- Manglende luftespalte/tilluft til våtrommet (avvik NS 3600:2018)

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2000

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Merknader: -Våtrommet fungerer med dagens bruk, men man bør vurdere en oppussing av våtrommet for sikker bruk. Det kan evt anbefales å montere et lukket kabinett dersom man ikke ønsker å pusse opp badet i sin helhet.
-Det ble ikke funnet forhøyede verdier av fukt i vegg fra tilstøtende rom.

Forventet levetid for membran er 20 år

TG 2:

Settes da forventet levetid for membran har passert

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.

Slette fronter.Benkeplate i laminert spon med nedfelt vask. Keramisk platetopp. Innebygd stekeovn og micro..Frittstående oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap
Ventilator i veggskapTestet OK! VV-bereder i benkeskap.

Merknader:

Kjøkken med normal bruksslitasje ihht alder

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller****Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

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

-Stoppekran i fordelerskap er ikke testet grunnet manglende tilgang.

-Stakeluke er ikke påvist internt i boligen. Det er tilgang til avløp under bygget.

*Hjemmelshaver opplyser om at flottør på WC, tidvis henger seg opp. Kostnader for utbedring/fornyelse må forventes.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

**Det kan anbefales å ettermontere lekkasjevarsler i med stoppventil på kjøkkenet. Dette bidrar til å begrense skadeomfang ved en evt. lekkasje.

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

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av delvis defekt WC

TG iu 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder montert i benkeskap. (ukjent alder)

Merknader: TGIU er valgt da det ikke er mulig å inspisere bereder.

Forventet tid for utskiftning er 15-30 år for benkeberedere

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har pdd. naturlig ventilasjon ved åpningsbare vinduer ,samt spalteventiler i enkelte vinduer. Ventil i yttervegg på 1 soverom samt 2 ventil i 2.etg

Merknader: -Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 26.03.2021

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår/samt nyere oppgraderinger

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

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

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.

Sikringskap med automatsikringer plassert i entrè.

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

-Mindre avvik etter tilsyn er lukket.

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

*Hjemmelshaver opplyser om defekte varmekabler på badet

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Samsvarserklæring for det som hjemmelshaver har fått utført er fremvist på befaringsdagen.

*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 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.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det mangler håndløper i trapp. Dette er avvik ihht dagens forskrifter.

-Egenerklæringskjema er gjennomgått i etterkant av befaringen

-Det er fremlagt tegninger og ferdigattest for tilbygg og endring av rom. Datert 02.04.2020.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Settes på bakgrunn av tørkesprekker og alder/slitasje på den eldste delen av kledningen
3.1	Vinduer og ytterdører
	Settes grunnet alder og slitasje på de eldste vinduene /dørene. Utskiftning bør vurderes.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter. *Det er ingen tilbakevirkende kraft og endring må ikke utføres, da høyder tilfredstiller eldre krav på 90 cm. -Manglende klemlist/tetting membranduk
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Settes grunnet alder og slitasje Riss i fuger Svertesopp i elastikse fuger
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Riss i flis ved dusjnisje, utvaskede fuger. (avvik NS 3600:2018) -Manglende luftespalte/tilluft til våtrommet (avvik NS 3600:2018)
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Settes da forventet levetid for membran har passert.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vurderes på bakgrunn av delvis defekt WC