

Rekkehus (vertikaldelt,ende)
 Vestre Jansrud 42
 1383 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 04/04/2025

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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:9, Bnr: 362
Hjemmelshaver:	Ritesh R. Choubey og Sudipa Chakraborty (festere)
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	198 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1984/1985

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

01.04.2025

Forutsetninger:

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. +4 grader Celsius. 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. Bod var fylt med mye 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.

Oppdragsgiver:

Hjemmelshavere

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Terrasseplattning i tre samt belegningsstein ved inngangspartiet på bakkeplan. Prydbusker og hekkeplanter. Ellers er det fellesareal med opparbeidet lekeplass og noe grøntarealer med naturlig vegetasjon mellom rekkehusene. Asfalterte gangveier.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt rekkehus fra 1982.

Antatt støpt såle mot grunn. Bindingsverk i tre med liggende kledning. Antatt isolert etter eldre krav.

Etasjeskiller i tre. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i fin stand ihht alder. Det må/kan påregnes noe oppgradering/utskiftninger i eldre boliger.

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

ANNET:**OPPVARMING:**

Lukket ildsted 1.etg

Varmekabler på begge badrom og i entrè.

Varmefolie i stuen og vinterhage

Luft-luft varmepumpe

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Megleropplysninger/kommunale dokumenter/tegninger er gjennomgått. Lesetilgang i boligmappa.no

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

VEGGER: Malte slette flater, spilepanel, fliser på bad,

HIMLING: Malte slette plater, tak-ess, trepanel. Enkelte rom med downlights

GULV: Parkett, laminat, flis i entrè + bad+ bad/vaskerom

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, hakk og riper etter f.eks barn og husdyr. 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 ofte forekomme på eldre trekonstruksjoner.

-Innvendige flater er pusset opp gjennom årenes løp.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

- Nytt kjøkken 2019
 - Bad ca. 2014
 - Flis på flis bad 1.etg
 - Nytt gulv i stue i 1.etg 2024
 - Innglassing terrasse
-

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	61		15	8	53	8
2.etg	52			5	52	
SUM BYGNING	113		15	13	105	8
SUM BRA	128					

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:
 2 bodar, entrè, bad/vaskerom, kjøkken og stue.
 2.etg:
 3 soverom, bad og kontor

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringsstidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (dette er utdaterte begrep, men benyttes likevel i statistikk etc.)

Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Garasje plass i felles rekke 17 m²

GARASJE / UTHUS:

Garasje plass i felles rekke. Oppført med støpt dekke. Reisverk i tre over ringmur av betong og liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Elbil-lader. Ikke tilstandsvurdert.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

04/04/2025



Geir A.B. Randen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Støpt plate mot grunn. 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 synlige tegn til setninger utover det som må forventes av alder/byggeskikk. På bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

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

Såle på mark har lite/ingen skadepotensial vedrørende fuktsikring/drenering da det ikke er boligrom under terreng.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 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:**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 stikktagning 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.

-Det er påvist mindre råteskader i enkelte kledningsbord på boden, samt vindskier. Utbedring anbefales.

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

TG 2:

Settes på bakgrunn av tørkesprekker og alder/slitasje på kledningen.

Mindre råteskader i kledningsbord

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmen i tre med isolerglass hovedsakelig fra byggeår. (ett vindu og balkongdør fra 2015)
Nyere ytterdør med glassdetaljer

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting 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 vinduer /dører.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking 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 ventilering/lufting.

Takkonstruksjon i tre. (Takstoler)

Merknader: Takkonstruksjon er inspisert fra innside kaldtloft og fra bakkeplan på utsiden.

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.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av OSB-plater utbedret i nyere tid. (ikke verifisert årstall). Ytterteking med betongtakstein.

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.

Merknader: -Takkonstruksjon/undertak er kun besiktiget fra bakkeplan og fra innside kaldtloft. Det er ikke tilgang til å inspisere konstruksjon i sin helhet utover det som ble foretatt.

-Det er påvist luftespalte i raft samt ventiler i gavl.

-Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å kontrollere skorstein over tak pga sikkerhetshensyn. (HMS stiller strenge krav til arbeid på tak.)

-Takteking er ikke mulig å inspisere 100% da den ligger under takstein.

*Det var lagret mye personlige eiendeler på kaldtloft. Avvik kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringsdagen

Forventet tid for omlegging av tak med betongtakstein er 30-60 år.

5. Loft

TG 1 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 ventilering av yttertaket.

Kaldtloft inspisert med adkomst via luke med stige. Det er delvis gangbart gulv på kaldtloft.

Merknader: -Kaldtloft fremstår luftig og ventilert.

-Gjennomføringer og fuktskjolder er beskrevet under punkt 4.2.

*Grunnet lagring av personlige eiendeler på kaldtloftet, så kan det forekomme avvik uten at dette ble registrert på befaringsdagen.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

1. Terrasseplattning på bakkeplan i trekonstruksjon mot SØR. Deler av terrasse med vinterhage fra Willab Garden.

Varmekabler i gulv i vinterhagen.

2. Veranda i trekonstruksjon med utgang fra soverom i 2.etg. Rekkverk i tre

Merknader: -Rekkverk i 2.etg er løst i bunnen. (ikke festet i fare for å perforere asfalttakbelegg)

-Asfalttakbelegg kan ikke sjekkes uten å demontere terrassebord. Denne er antatt tett, da det ikke kan påvises synlige fuktgjennomslag i underliggende konstruksjon.

-Oppbygging av gulv under vinterhage er ikke verifisert. Det registreres noe svikt/nedbøyning i gulv ved gange. Vinterhage er satt opp ved egeninnsats.

TG 2:

Settes grunnet avflassing av overflatebehandling, værslitasje og sprekker i enkelte bord/topprekke

Rekkverkshøyde er ikke ihht dagens forskrifter som krever 100 cm. (målt til 86 cm)

Noe svikt i gulv i vinterhage

7. Våtrom

7.1 Bad/vaskerom

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Eldre bad/vaskerom som er "pusset opp" i 2014. Nye overflater på vegg og gulv med flis over flis. Tak-ess i himling. 80 cm innredning med vask og ett-greps armatur. Rundt speil på vegg med lys. Dusjhjørne med svingbare glassdører.

Moderne gulvmontert wc av typen Geberit Monolith. Elektrisk håndkletørker på vegg. Opplegg for vaskemaskin, samt skapinnredning for oppbevaring. Mekanisk avtrekksvifte, samt ventil i yttervegg.

Merknader: -Dør er plassert i våtsonen, men er beskyttet mot direkte vannsprut av glassdører. Listverk er noe avflasset i bunn og bør ha klaring til gulv for å hindre fuktopptakt med påfølgende skader i treverket.

TG 2:

-Det registreres noe misfarging av fuger og antydning til svertesopp. (avvik ihht NS 3600:2018)

-Stedvis løse taklister med glipper mot taket.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler. (Flis over flis) 2 sluk i gulv.

Merknader: -Det registreres bom (hulrom) under enkelte gulvfliser. Dette kan tyde på manglende heft til underlaget. I ytterste konsekvens så kan flis løsne/sprekke.

-Fall på gulv er ihht eldre krav/forskrifter. Det registreres svakt fall på gulv mot sluket. Det er en fuget eikerskel ved døråpning. En eventuell membranoppkant er ikke mulig å påvise.

-Det er målt høydeforskjell med laser på 15 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist på begge slukene. Det stilles i dag strengere krav til fall på gulv enn det som er målt på dette baderommet, men nye karv inntreffer ikke ved oppussing/renovering av overflater. Det belyses likevel en risiko ved avvik på fall. Rommet fungerer greit ved normal bruk og jevnlig vedlikehold av sluk.

TG 2:

Bom (hulrom) under flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

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.

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: -Det ble boret hull i vegg i tilstøtende rom for inspeksjon og fuktøk. Ingen forhøyede fuktverdier ble påvist på befaringdagen.

-Det er antydning til smøremembran ved sluket i dusjsone, eldre belegg ved sluk i hovedgulvet.

Forventet levetid for membran er 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 Byggforskeren Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320

7.2 Bad 2.etg

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, malte slette plater i himling. (Hjemmelshaver opplyser om at badet ble pusset opp ca. 2014/2015 av tidligere eier.) 65 cm innredning med vask, speilskap med lys.

Frittstående badekar med dusjløsning. Vegghengt WC. Mekanisk avtrekk konstant.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder.

-Himling er synlig skjev i forhold til fliser/fuger. Ved måling så er det retningsavvik på ca. 25 mm i himling. Årsak ukjent og ikke videre vurdert.

-Det er 2 skruer hull fra tidligere innredning under glassdør som er tettet med silikon.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med varmekabler. Det er beskrevet fra hjemmelshaver at det er lagt nye fliser (over flis) på deler av gulvet i 2022. Av tidligere foto så ser det ut til at dette er flisene som går fra dør og bort til nedsenk i gulv/mosaikk.

Merknader:

-Det er målt høydeforskjell med laser på 19 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Oppkant ved dørterksel på 15 mm. Det registreres svakt fall mot sluk på gulvets overflater. Ikke mulig å påvise membranoppkant uten å demontere fliser. Fall på gulv er utført etter eldre forskrifter og nye regler inntreffer ikke ved oppussing av overflater. Bruksvann ved dusjing ledes i badekar. Rommet fungerer greit med dagens bruk.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014/2015

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

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: -Det er fuktmålt via inspeksjonsluke i tilstøtende rom uten tegn til forhøyede verdier.

-Sluket er plassert under badekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. (Man må løfte opp hele badekaret for rengjøring av sluket. Hjemmelshaver opplyser om at dette gjøres med jevne mellomrom)

*Det er en forutsetning at leggeanvisninger for membranarbeider er fulgt for sikker funksjon. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsbefaring.

Forventet levetid for membran er 20 år.

TG 2:

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. (avvik ihht NS 3600:2018)

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.

Norema kjøkken fra 2019. Åpen løsning mot stue. Profilerte fronter. Benkeplate i steinmateriale. Integriert oppvaskmaskin, stekeovn og micro. Kjøkkenøy med keramisk platetopp m/ integrert ventilator. Komfyrvakt i himling samt lekkasjevarsler under bekeskap.

Merknader:

Overflater med normal bruksslitasje.

-Det er kullfilter e.l. i integrert ventilator til platetopp. Ihht NS 3600:2018, så er dette et avvik og vil gi en TG 2. I praksis så vil denne boligen med avtrekksvifte plassert i himling på kjøkkenet, skifte ut denne ombruksluften på en tilfredsstillende måte. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av et faglig perspektiv.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggens 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

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår/nyere på bad i 2.etg

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Vannrør i kobber og plast (rør-i-rør på badet oppe, avløpsrør og sluk i plast.)

Merknader: -Det er foretatt en enkel visuell sjekk av synlige vann og avløpsinnstallasjoner.

-Stoppekran under benkeskap på kjøkken. Testet OK

Hjemmelshaver opplever ingen problemer med vann eller avløp.

NB! Det er svært viktig at det er en varmekilde i boden i vinterhalvåret, da det kan være fare for at rør til VV-bereder fryser.

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:

Settes grunnet alder, da mer enn halvparten av deler av VA-installasjonen har passert sin forventet levetid

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er lekkasjesikret.

Bereder av typen Høiax plassert på boden. Direktekoblet i koblingsboks. Påvist rør fra sikkerhetsventil.

Merknader: NB! Det er svært viktig at det er varmekilde i boden i vinterhalvåret, da det kan være fare for at rør til bereder fryser.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk ventilering med avtrekk på kjøkken, wc og bad. Ventil i yttervegg på vaskerommet, samt spalteventiler i enkelte vinduer.

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

Ventilering av boligen er utført etter eldre krav/forskrifter og tilfredsstillende disse. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklima og ventilering. (balansert ventilasjon)

*Vinduer/ventiler må brukes aktivt for utskifting av luft. Viktig at ventiler holdes åpne, selv i den kalde årstiden.

*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 varmegjenvinning.

*Hjemmelshaver opplyser om at vifte er tilkoblet Smarthus system. Dette er ikke verifisert av undertegnede.

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

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.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert i entrè i 1.etg.

Det elektriske anlegget ligger for det meste skjult i vegger og tak.

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

-Følgende samsvarserklæring er fremvist:

2023 Kontroll/rep evt. frakobling av el.anlegg etter vannlekkasje i stue/bod, 2016 Nytt elektrisk opplegg i gang.

Varmekabler.Downlights. Flytte brytere. Omlegg av kurs til VV-bereder.

-Det ikke fremlagt samsvarserklæring for varmekabler i 1.etg/vinterhage. Eller annen øvrig dokumentasjon.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført elkontroll av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det er fremlagt originale byggetegninger. Disse samsvarer ikke med dagens plan. Det er tilbygget ved inngangspartiet som fører til at tidligere utvendig bod nå er en innvendig bod, samt vinterhage i 1.etg. Vegg mellom "Klær" og "Soverom" på Sør side på original tegning er endret. Rommene brukes i dag til soverom og kontor. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel så krever dette søknad/endringsmelding til kommunen. Dette er ikke utført.

-Dagens hjemmelshaver opplyser om de var i kontakt med Asker kommune vedrørende (vinterhagen) innglassing av en allerede overbygget terrasse, og fikk da beskjed om dette var greit å utføre. Det finnes ingen dokumentasjon/søknad på dette arbeidet. Bygg av en slik karakter kan være søkepliktig og vil også inngå i bebygd areal på eiendommen. Areal på denne vinterhagen skal innlemmes i boligens areal som BRA-b (innglasset balkong) og summeres i boligens totale BRA etter nye forskrifter NS 3940:2023. Selv om arealet er innlemmet i arealoppmålingen i denne takstrappen, så betyr ikke dette at arealet er godkjent av kommunen.

-Rekkverk til trapp i 2.etg har høyde på 88 cm. Dette er avvik ihht dagens forskrifter som krever 90 cm. (Tiltak må ikke utføres, men det opplyses om forholdet)

-Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger.

-Hjemmelshaver opplyser om at elektrisk anlegg er tilkoblet såkalt "smart hus" system. Dette er utenfor undertegnede sitt fagfelt og kan ikke verifiseres eller kontrolleres.

-Brann-/lydskillende konstruksjon mellom boenheter er antatt utført etter eldre krav/forskrifter. Disse kan ha avvik ihht dagens krav.

-Hjemmelshaver opplyser om at det var lekkasje i vv-bereder/sprekte vannrør på boden i vinteren 2023. Forårsaket av streng kulde og manglende varmekilde på boden.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Settes på bakgrunn av tørkesprekker og alder/slitasje på kledningen. Mindre råteskader i kledningsbord
3.1	Vinduer og ytterdører
	Settes grunnet alder og slitasje på vinduer /dører.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Settes grunnet avflassing av overflatebehandling, værslitasje og sprekker i enkelte bord/topprekke Rekkverkshøyde er ikke ihht dagens forskrifter som krever 100 cm. (målt til 86 cm) Noe svikt i gulv i vinterhage
7.1.1	Bad/vaskerom Overflate vegger og himling
	-Det registreres noe misfarging av fuger og antydning til svertesopp. (avvik ihht NS 3600:2018) -Stedvis løse taklister med glipper mot taket.
7.1.2	Bad/vaskerom Overflate gulv
	Bom (hulrom) under flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
7.1.3	Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjiktet kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskerien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320
7.2.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. (avvik ihht NS 3600:2018)
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Settes grunnet alder, da mer enn halvparten av deler av VA-installasjonen har passert sin forventet levetid