

Rekkehus (vertikaldelt)
Drengsrudhagen 152
1385 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 13/05/2025

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:7, Bnr: 283
Hjemmelshaver:	Karoline Svensli og Viggo J. Nerland
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	202 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1983

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

09.05.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var lettskyet og ca. +12 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 innventar langs vegger og gulv. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen.

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:

Trappeadkomst med terrasseplating i tre ved inngangspartiet på bakkeplan. Prydbusker og hekkeplanter. Ellers er det fellesareal med opparbeidet lekeplass og noe grøntarealer med naturlig vegetasjon mellom rekkehusene.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt rekkehus fra 1983.

Støpt betongsåle 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 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. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:

Lukket ildsted 1.etg

Varmekabler entrè, bad og bad/vaskerom

Panelovner

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Megleropplysninger/kommunale dokumenter/tegninger er gjennomgått. Utfylt spørreskjema fra BMTF. Opplysninger gitt av eier.

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

VEGGER: Malte slette flater, baderomspanel på bad/vaskerom og fliser på bad

HIMLING: Tak-ess, MDF-panel. Enkelte rom med downlights

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

*Det kan forekomme mindre avvik i beskrivelse av materialer

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 og knirk kan/vil ofte forekomme på eldre trekonstruksjoner.

-Innvendige flater er pusset opp gjennom årenes løp.

-Det er påvist knekt flis i entrè.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

- Terrasser 2020 og 2022
 - Kjøkken 2011
 - Ildsted 2018
 - Bad 2.etg 2011 (overflater)
 - Bad/vaskerom med ny baderomspanel 2022
-

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 m²	S-Rom m²
1.etg	53	6		61	52	1
2.etg	53				53	
SUM BYGNING	106	6		61	105	1
SUM BRA	106					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje plass (felles rekke)		16				
SUM BYGNING		16				
SUM BRA	16					

BRA-i:

1.etg:

Entrè, vaskerom m /wc, stue og kjøkken

2.etg:

3 soverom, bad og kontor.

*Romdefinisjoner er definert utifra bruken på befaringstidspunktet. Det kan være avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk.

BRA-e:

Sportsbod

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

GARASJE / UTHUS:

Garasjeplass på 16 m² i felles garasjeanlegg. Nytt i 2023. Oppført med støpt såle på mark med ringmur. Bindingsverk og takkonstruksjoner i tre. Leddport med elektrisk portåpner. El-billader montert i garasje.

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

13/05/2025

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.

*Det er bygget terrasser inntil boligen på begge sider. Dette begrenser inspeksjonen.

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. 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:

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: TGIU er valgt grunnet manglende inspeksjonsgrunnlag.

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 kledningen.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med karmer i tre med isolerglass hovedsakelig fra byggeår. 1 nytt vindu fra 2011. Terrassedør med glass fra 2017.

Ytterdør med glassfelt fra 2017

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.

-Vindu på kjøkken kan ikke åpnes i sin helhet grunnet konflikt med benkeplate.

*Hjemmelshaver opplyser om kondens i deler av vindu.

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, 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 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 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av sutakplater antatt fra byggeår. Yttertekking 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.

-Taktekking er ikke mulig å inspisere 100% da den ligger under takstein. Det er dog påvist undertakplater av sutak.

-Gjennomføringer i tak mangler "dobbel" tetting, men ingen synlige tegn til lekkasjer. (Man kan se rett ut på takstein ved gjennomføringer, og i møne. Ved en evt. brekkasje av takstein, så kan vann trenge inn i konstruksjonen.)

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

TG 2:

Belyse risiko ved manglende to-trinns tetting ved gjennomføringer. Det er et svakt punkt som bør holdes under oppsyn.

Forventet tid for omlegging nærmer seg/er oppnådd.

5. Loft

TG 2 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 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.

TG 2:

Det er påvist muselort på kaldtloftet. Tegn til gnagere er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.
Det anbefales å sette ut feller/åtestasjoner for å hindre skader på eiendeler/bygningsdeler.

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.

Terrasseplattinger på bakkeplan i trekonstruksjon mot VEST og ØST

Merknader: Terrasser med naturlig vær og bruksslitasje.

TG 2:

Settes grunnet manglende rekkverk på ØST side, da det er mer enn 50 cm ned til bakkeplan/terrassenivå.
Rekkverk bør etableres.

7. Våtrom

7.1 Vaskerom 1.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med nye baderomsplater fra 2022 på vegg. Innredning med vask og speilskap med lyslist. Gulvmontert WC. Veggskap og hyller for oppbevaring og opplegg for vask/tørk under benkeplate. Avtrekksventil innebygd i skap med sentralvifte på kaldtloftet.

Merknader: -Baderomspanel er montert uten sokkelflis og skinne i bunn og har dermed avvik ihht leggeansvisning. Platene kan ikke anses som et tettesjikt og de må ikke utsettes for direkte fuktpåkjenning. De fungerer likevel etter sin hensikt med dagens bruk, da rommet ikke benyttes til dusjing og det vil av den grunn bli begrenset fuktpåkjenning.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Flislagt gulv med varmekabler. Flislagt av tidligere eier i 2017.

Merknader: -Det er påvist riss/sprekker i fuger samt planhetsavvik på fliser. Det registreres noe hulromslyd under enkelte fliser, men de virker likevel å sitte fast. (Forskjell på bom og hull? :Bom er når flisen er helt løs samt riss eller løs fuge eller over større deler av flisen.)

-Det er målt høydeforskjell med laser på 20 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. (mer enn 1:100). Fall er dermed ansett som tilfredsstillende.

-Det anbefales å etablere luftespalte under dørblad/evt rist i dør for å sikre god luftsirkulasjon i rommet.

TG 2:

Riss/sprekk i fuger, samt sprekk i flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

*Fungerer likevel greit med dagens bruk

Manglende luftespalte i dør er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 (overstrømming av luft)

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra byggeår/2022

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Kun våtsone på gulv, samt området rundt vask på vegg. 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.

Merknader: -Det er antatt flislagt over eldre belegg fra byggeår. Det er beskrevet fra tidligere eier at det ble påført smøremembran på eksisterende gulv i 2017.

-Baderomspanel på vegger fra 2022 mangler bunnlist og tetting rundt rør under vasken. Dette er avvik ihht leggesansvisningen. Som tidligere beskrevet så fungerer dette likevel grei, med dagens bruk. Endring av bruk er ikke anbefalt. Det bør tettes med egnet fugemasse rundt rør under vasken.

-Hullboring/fuktsøk i vegg mot vask, uten tegn til forhøyede verdier.

Forventet levetid for vinylbelegg er 10-30 år

TG 2:

Forventet levetid for belegg er oppnådd. (Ny membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring er ansett som avvik ihht NS 3600:2018)

Baderomspanel er ikke ansett som tettesjikt grunnet avvik ihht leggesansvisning.

Nyere membran i kombinasjon med eldre sluk uten klemring. (ansett som avvik ihht NS 3600:2018)

7.2 Bad 2.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er 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, tak-ess plater i himling. Innredning med vask, speil med lys. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Gulvmontert WC. Avtrekk via ventil i himling. (sentralvifte)

Merknader: Baderom med normal bruksslitasje.

Bad ble flislagt av tidligere eier i 2011.

TG 2:

Riss i flisfuger. Dette er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

*Årsak til riss er ikke vurdert, da dette kan skyldes mange faktorer.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: Det er målt høydeforskjell med laser på 40 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Fall er ansett som tilfredstillende.

TG 2:

Riss i flisfuger. Dette er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

*Årsak til riss er ikke vurdert, da dette kan skyldes mange faktorer.

TG 2 7.2.3 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.

Sluk i plast.

*Det er opplyst at tidligere eier har påført smøremembran på eksisterende gulv før flislegging i 2011.

Merknader: -Det ble foretatt søk etter fukt og visuell sjekk via hullboring i vegg i tilstøtende rom.(soverom)

Ingen tegn til fukt på befaringsdagen. (Hullboring fra soverom er valgt, da hulltaking i trapperommet og himling stue er ansett som svært sjenerende.)

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, vil/ kan det allikevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet tid for utskiftning av 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 Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320

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 2011 i tilknytning til stuen. Profilerte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt vask og platetopp. Fliser over benk. Ventilator (sentralvifte). Integrerte hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin, og venskap, samt frittstående kombi frys-/kjøleskap.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder. Det er påvist mindre avskalinger på enkelte fronter, samt en mindre avskaling på hjørne av benkeplaten. Kosmetisk betydning.

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

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
Hovedstoppekransen 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.

Innvendige rør for vann - og avløp i hovedsak antatt fra byggeåret. Vannrør i kobber, avløpsrør og sluk i plast.

Merknader:

- Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp. Ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser
- Det meste av vann og avløpsanlegget ligger skjult i konstruksjonen, og tilstandsgrad vurderes ut fra forventet levetid.
- Stoppekransen under kjøkkenbenk tetter ikke 100% ved bruk av normal håndkraft. Denne bør utbedres.
- Stakeluke påvist bak inspeksjonsluke i stue.

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 iu 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Benkebereder innebygd i hjørneskap på kjøkkenet. Det er påvist rør fra sikkerhetsventil.

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

Merknader:

TGIU er valgt da bygningsdelen ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

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.

Mekanisk avtrekksvifte plassert på kaldtloft med avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom. Åpningsbare vinduer, enkle med spalteventiler.

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. (balansert ventilasjonsanlegg)

-Det kan anbefales å ettermontere ytterveggsventil i rom med ildsted da disse krever mye luft for god funksjon/trekk i pipen. (Eier har ikke problem med dårlig trekk)

*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 varmegjennvinning. Selve kanalene anbefales renses minimum hver 5. år

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 2014

Resultatet var tilfredsstillende.

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, 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 fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap i 1.etg med automatsikringer. 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

-Det er fremvist samsvarserklæringer for el-arbeid, som dagens eier har fått utført.

-Det er påvist løs jording i sluket. Denne bør kontrolleres av fagperson.

-Koblingsboks under kjøkkenbenk bør utbedres/sikres da det er synlige koblinger.

*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 dersom det er mer enn 5 år siden forrige tilsyn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Originale tegninger stemmer delvis med dagens plan. Det er i dag åpen løsning inn til kjøkkenet. Bod i 2.etg er innredet og brukes som kontor på befaringsdagen. Vindu på "kontoret" i 2.etg er ikke inntegnet på originale tegninger.

(Tilleggsdel til hoveddel krever bruksendring til kommunen)

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

-Brann- og lydskillende konstruksjon mellom boenheter er antatt utført etter eldre byggeforskrifter og kan ha vesentlige avvik ihht dagens krav. (Ingen tilbakevirkende kraft.)

-Ferdigattest 1984

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Settes på bakgrunn av tørkesprekker og alder/slitasje på kledningen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Settes grunnet alder og slitasje på vinduer /dører.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Belyse risiko ved manglende to-trinns tetting ved gjennomføringer. Det er et svakt punkt som bør holdes under oppsyn. Forventet tid for omlegging nærmer seg/er oppnådd.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er påvist muselort på kaldtloftet. Tegn til gnagere er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Det anbefales å sette ut feller/åtestasjoner for å hindre skader på eiendeler/bygningsdeler.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Settes grunnet manglende rekkverk på ØST side, da det er mer enn 50 cm ned til bakkeplan/terrassenivå. Rekkverk bør etableres.
7.1.2	Vaskerom 1.etg Overflate gulv
	Riss/sprekk i fuger, samt sprekk i flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 *Fungerer likevel greit med dagens bruk Manglende luftespalte i dør er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 (overstrømming av luft)
7.1.3	Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Forventet levetid for belegg er oppnådd. (Ny membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring er ansett som avvik ihht NS 3600:2018) Badrospanel er ikke ansett som tettesjikt grunnet avvik ihht leggeansvisning. Nyere membran i kombinasjon med eldre sluk uten klemring. (ansett som avvik ihht NS 3600:2018)
7.2.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	Riss i flisfuger. Dette er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 *Årsak til riss er ikke vurdert, da dette kan skyldes mange faktorer.
7.2.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	Riss i flisfuger. Dette er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 *Årsak til riss er ikke vurdert, da dette kan skyldes mange faktorer.
7.2.3	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
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.