

Enebolig
Båstadveien 68
1387 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 01/10/2025

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:48, Bnr: 17
Hjemmelshaver:	Bjarne Jonny Sjøli
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	860 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1945/1951/1985

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

26.09.2025

Forutsetninger:

Boligen ble inspisert i dagslys. Lettskyet og ca.13 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen.

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

****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:

Turi Sjøli Appel (fullmakt)

Tilstede under befaringen:

Oppdragsgiver og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Boligen ligger på en liten kolle med skrånende opparbeidet tomt med gressplen, prydbusker og frukttrær. Gruset adkomstvei og gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført med grunnmur av betong. Etasjeskiller og veggkonstruksjoner i tre over grunnmur. Liggende utvendig kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som et renoveringsobjekt.

Hovedkonstruksjoner som grunnmur, reisverk og takkonstruksjon er opprinnelig fra byggeår. Eldre konstruksjoner har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. 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. 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. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.

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

Husk at dette er en eldre bolig som avviker stort fra dagens krav til bygg. Det kan forekomme store avvik når man først begynner en renoveringsprosess. Dette er ikke mulig å bedømme ved en tilstandsbefaring. Det var dog ingen synlige lekkasjer (på innsiden) fra taket eller synlige alvorlige skader/avvik på reisverkskonstruksjonen. Grunnmur har synlige skader på utsiden tydelig saltutslag på innside. Grunnmur er trolig uten armering.

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

ANNET:

OPPVARMING:

Lukket ildsted i 1.etg

Panelovner

Varmekabler på bad+ entrè.

Varmepumpe luft-luft

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Tegninger/dokumenter mottatt av megler. (Takstmann står ikke ansvarlig for om opplysninger gitt av eier er korrekte.) Oppdragsgiver

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

VEGGER: Malt tapet/strie, trepanel, tapet

HIMLING: Malte slette flater (jute strie) , trepanel, tak-ess, finerplater

GULV: Parkett, tepper, tregulv, fliser på bad + entrè, betong i kjeller.

Mindre avvik i materialbeskrivelser kan forekomme.

(Overflater i råkjeller av betong/mur.)

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 konstruksjoner.

- Boligen fremstår med en del slitasje/skader på enkelte overflater, med både riss og sprekker i overflater/bygningsdeler.
- Det er påvist retningsavvik opptil 35 mm.

Boligen må anses som et renoveringsobjekt med de kostnader dette medfører.
Forøvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler i rapporten.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

- Tilbygg/påbygg i 1951 og tilbygget 1985

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller	18				5	13
1.etg	56			20	56	
Loft	26				26	
SUM BYGNING	100			20	87	13
SUM BRA	100					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje/uthus		39				
SUM BYGNING		39				
SUM BRA	39					

BRA-i:

Kjeller:

Lagerrom, wc, bad. (enkelte rom var ikke måleverdige ihht måleregler og er ikke medtatt her. Se plantegning)

1.etg:

Entrè, bad, kjøkken , stue og spisestue

Loftetg.:

2 soverrom (kott har ikke måleverdige areal)

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og Srom.
Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Arealoppmåling baserer seg på de arealer som er måleverdige ihht målreregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

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

Deler av kjelleretasjen er ikke målbar ihht målreregler. (høyde under 190 cm)

GARASJE / UTHUS:

Garasje/uthus er i svært dårlig forfatning og bør rives i sin helhet. Det er synlig utvasking av grunnmur og svikt i bjelkelaget over krypkjeller. Vær varsom ved besiktigelse. Ikke videre tilstandsvurdert.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

01/10/2025

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur av betong. Støpt såle mot mark under tilbygg mot VEST. Byggegrunn kan ikke verifiseres 100% uten geotekniske undersøkelser, men det er synlig fjell inne i kjelleren samt på utsiden av boligen. Betongvegg i den eldste delen (mot NORD) er støpt rett på fjell. Man kan på bakgrunn av dette anta at boligen er oppført på faste/stabile masser.

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

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

-Det er manglende/sviktende fuktsikring rundt grunnmur. TG 3

-Det er påvist fukt/saltutslag/riss i gulv vegger. Avskalet puss på ut og innside. TG 2

*Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner ble støpt uten plast/tettesjikt mot grunnen. Det kan av den grunn forekomme kapillærsug av fuktighet selv om dreneringen

/grunnmursplasten blir utbedret. Det er viktig å ikke benytte organisk materiale mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktinnhold med fare for fukt og råteskader.

(Det er anbefalt at det benyttes drenerende masser inntil grunnmur.)

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

TG 3:

Manglende/sviktende fuktsikring/drenering (avvik NS 3600:2018)

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet dersom dette fysisk lar seg løse. (TEK 17)

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

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

Merknader: -Boligen ligger på en kolle med skrånende terreng og naturlig avrenning. Fukt/vann kan likevel følge årer i fjellet og nå konstruksjonen. Takvann bør/må ledes vekk fra mur for å minske fuktpåkjenningen.

TG 2:

Settes på bakgrunn av en helhetsvurdering. Takvann bør ledes vekk for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmur.

Fall på terrenget

bør utbedres ved ent utbedring av ny drenering/fuktsikring.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Yttervegger over grunnmur i trekonstruksjon med liggende kledning. Det er ikke kjent om det er isolasjon i vegger. Ytterkledning av eldre årgang.

Merknader: -Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

-Klaring mellom omramming/list og vannbrett er minimal/fraværende enkelte steder. Dette kan resultere i fuktopptak med dertil oppsprekking og fuktskader/råte.

Lufting av konstruksjonen er viktig for å

hindre fukt og råteskader.

-Det er påvist værslitasje og avflassing av overflatebehandlingen på en god del av kledningen. Vedlikehold/utskiftninger må påberegnes på

ytterkledninger av tre.

-Det ble ikke avdekket råteskader ved stikkprøver på utsatte steder.

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

TG 2:

Generell slitasje på de eldste kledningsbordene. Forventet levetid har passert.

Ingen lufting bak kledning. (utført etter eldre byggeskikk hvor kledningsbord ofte ble spikret rett på konstruksjon med et mellomlag av papp.)

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med karmer i tre og isolerglass i 1.etg/loftet. Vinduer med varierende årstall. (Byggeår i kjeller, resterende

hovedsaklig 1981/1986)

Ytterdør med glassfelt

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over

tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset/trekarm på eldre vinduer/dører stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen.

-Stedvis påvist avflassing av overflatebehandling

-Omramming rundt vinduer med oppsprekking

-Vinduer i kjeller er over sin forventede levetid, påvist knuts glass hvor det kan være fare for at vann vil nå konstruksjon ved f.eks slagregn/snøvær.

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

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

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

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

TG 2:

Settes på bakgrunn av alder og slitasje. Forventet tid for utskiftning nærmer seg.

*Flere av vinduene er likevel funksjonelle og kan ha flere år igjen med god funksjon.

TG 3:

Vindu i kjeller med knust glass.

*Kostnadsvurdering kun på bytte utbedring av vindu i kjeller. Utsifting av alle vinduer vil ha en helt annen kost.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Saltak (kompakttak) i eldre trekonstruksjoner. Skorstein av teglstein fra byggeår over tak. Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan. Ventiler i lukkede kneloft.

Merknader: Ved visuell kontroll fremstår konstruksjonen stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Lufting av takkonstruksjon er viktig for å forhindre fukt/råteskader. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

TGIU er valgt grunnet manglende inspeksjons grunnlag. Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent

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

Undertak av trepanel. Yttertekking av betongtakstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

*Det mangler snøfangere på takflaten. Dette er et 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: Det kan ikke påvises synlige svekkelser fra bakkeplan. Undertaket er skjult under takstein/tekking/lekter og er ikke mulig å kontrollere.

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

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

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

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

Innredet loft med slitasje på overflater ihht alder. Kneloft er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Synlige ventiler til lukkede kneloft. Loftet er påbygget i 1951.

Merknader: Det er ingen synlige tegn til lekkasjer på innside av boligen. (Må også sees i sammenheng med punkt 4.1/4.2)

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

TG 2:

Settes på bakgrunn av helhetsinntrykk på overflater.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Veranda i trekonstruksjon mot SØR med terrassebord. Rekkverk i tre målt til 87 cm høyde.

Merknader: -Terrassebord med naturlig vær-/bruksslitasje. Rekkverk med en del avflassing på overflatebehandlingen. Topprekke har stedvis råteskade. Understøttelse/fundamentering til veranda har mindre råteskader og loddavvik og bør utbedres. Bjelkelag utført i 48*98 mm med for langt spenn ihht tabeller. Man kan av den grunn oppleve svikt ved gange. I ytterste konsekvens kan bjelkelaget svikte i sin helhet.

TG 3:

Settes grunnet mindre råteskader i topprekke og understøttelser med behov for tiltak.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom fra 1985 utført med baderomspanel på vegger. Tak-ess i himling. Innredning med vask, veggskap og speil. Lukket dusjkabinett. Gulvmontert WC. Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Bad av eldre dato med dertil bruksslitasje. Skruehull i plater fra eldre innredning e.l.

TG 2:

Helhetsinntrykk på overflater

Naturlig avtrekk er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Malte gulvfliser med varmekabler.

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 30 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. (det var ingen krav til fall på gulv ihht TEK 85)

TG 2:

Avflassing av overflater. Generell slitasje.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1985

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.

Baderomspanel er ansett som tettesjikt på vegger. Det er trolig ikke benyttet membran på gulvet. Ingen synlig membran ved sluk.

Merknader: -Det ble hullboret/fuktsøkt fra tilstøtende rom uten tegn til forhøyede fuktverdier. Badet har en alder som tilsier at levetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet er foreldet og bør fornyes for sikker funksjon. Endring av bruk kan også påvirke levetiden. Man må benytte lukket kabinett for sikrere bruk av våtrommet. Dette må anses som en kortvarig løsning.

-Forventet levetid for membran er 20 år

TG 2:

Forventet levetid er oppnådd. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Man bør forvente en total renovering av badet, selv om det fungerer pdd.

TG 3:

Membran er ikke tilstede på gulvet. Ansett som avvik ihht NS 3600:2018

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 3 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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

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

Kjøkken med eldre innredning trolig fra byggeår.. Stålbekk med utslagsvask. Frittstående kjøleskap og komfyr med komfyrvakt. Ingen ventilator.

Merknader: Kjøkken med slitasje på overflater og innredning ihht alder.

TG 3:

Ingen ventilator på kjøkken er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Man vil kunne tilføre boligen unødig fuktpåkjenning og mato/fett. Tiltak må utføres for å endre TG.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Kjellerrom med lagerrom, wc og "bad". Enkelte vegger er utlektet og har platekledning/dører på innsiden. Det er ingen rom i kjeller som er godkjent for varig opphold grunnet lysforhold.

NB! Vaskerom og rom med dusj er ikke beskrevet som våtrom i denne rapporten, da disse mangler vesentlige funksjoner for å oppfylle kravene til et våtrom. Manglende membran/avtrekk/ rust i sluk og rør. Hull i vegger

Merknader: -Det er tydelige tegn til fuktinnsig i murvegger. Overflater med varierende utførelse. Se andre forhold under punkt 1.1.

TG 2:

Settes som et helhetsinntrykk på overflater. Man må påregne kostnader for utbedring/omgjøring av kjellerrommene. Man må utbedre utvendig forhold som fuktsikring/drenering før man renoverer kjelleren.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Betonggulv (stedvis malt, stedvis ubehandlet)

Merknader: Tydelige tegn til saltutslag og avflassing.

TG 2:

Settes som et helhetsinntrykk på overflater. Man må utbedre utvendig forhold som fuktsikring/drenering før man renoverer kjelleren.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ingen rom i kjeller er godkjent/ment for varig opphold grunnet lysforhold. Konstruksjonen på utlektede vegger mot terreng har dampspørre på innsiden av muren. Det er påvist ventiler i enkelte yttervegger. (Enkelte var lukket/manglende funksjon på befaringsdagen)

Merknader: -Hullboring og fuktsøk er foretatt i vegg mot VEST. Det ble målt 26,8 vektprosent med pigger i tresvill. Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så kan dette føre til fuktskader med fare for sopp og råtedannelse.

-Det er begrenset ventilering i kjellerrommene, men trolig utført etter datidens krav på oppføringstidspunktet.

NB! Bruk av dampsperre på vegger under terreng var ofte en vanlig byggemåte når plasten inntok byggebransjen på -70/-80 tallet. Dette har vist seg i ettertid å ikke være en god løsning da det er fare for at fukt kan stenges inne i vegg.

*Borring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter. For full forvisning og tilstand så må vegger demonteres. Dette blir ikke gjort ved en tilstandsbefaring.

-Yttervegsventiler bør sjekkes jevnlig og holdes åpne, selv i den kalde årstiden for sikker luftsirkulering.

TG 2:

Forhøyede fuktverdier i utlektet vegg. Fuktmåling i utlektede vegger må sees i sammenheng med manglende fuktsikring/sviktende drenering.

10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber. Avløpsrør og sluk i støpejern og plast.

Oppdragsgiver opplyser om at utvendige kraner lekker og bør ha ettersyn.

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

-Stoppekran i kjeller.

-Sluk og avløpsrør i støpejern av eldre dato. Tydelig rust i sluk

-Stakeluke påvist på nyere avløpsrør.

*Må må forvente oppgraderingskostnader for å oppnå dagens standard på VVS installasjonen.

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS. Det anbefales en gjennomgang av VVS med autorisert personell.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

TG 2:

Settes på bakgrunn av eldre sluk og avløpsrør hvor forventet tid for utskiftning er oppnådd. Støpejernsrør bør sjekkes med spesialutstyr for å avdekke eventuelle skader/svekkelser, da dette kan variere i forhold til vannkvalitet/bruk osv.

TG 3:

Sluk på "vaskerom og bad" i u.etg med behov for utskiftning.

*Større avvik kan forekomme ved ytterligere sjekk/kontroll av VVS anlegget

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Oso Super S 120, plassert på kjellergulv av betong. Det er montert rør fra sikkerhetsventil.

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

Ingen svekkelser er påvist.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Oppdragsgiver har ingen opplysninger om at det finnes nedgravd oljetank på eiendommen.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det var rengjort i

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig avtrekk og tilluft via spalteventiler i vinduer og enkelte ventiler i yttervegg på kjøkken.

*Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger og vinduer med spalteventiler. 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.

Merknader:

Ventilering av boligen er utført etter eldre byggeskikk. 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

TG 2:

Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår/ tilbygg 1985

Sikringskap med automatsikringer plassert i 1.etg. El-kontakter og ledninger av eldre dato.

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.

-Lys/kontakter ikke demontert for kontroll.

-Ingen samsvarserklæringer er fremlagt.

*Oppdragsgiver har ikke bebodd boligen og innehar svært begrenset informasjon.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll

av autorisert foretak. Det er anbefalt en utvidet kontroll dersom det er mer enn 5 år siden forrige tilsyn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

-Tegninger datert 1951 og 1985 er fremlagt. Det er avvik på tegninger ihht dagens plan. Bad og wc er etablert i "Disp.rom" kjelleretg. Vegg er også fjernet mot "Brenner" Det er utgravet lagerrom, hvor det står beskrevet på tegning at det ikke er utgravet. NORDVEST hjørne. Vaskerom har ikke målbart areal.

-Rekkverk til trapper er kun 67 cm. Dette strider mot dagens forskrifter. (90 cm) Trapper er brattere og smalere enn dagens byggeskikk.

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Denne boligen må anses som et renoveringsobjekt, da det er svært mange elementer som har avvik/mangler/passert sin forventede levetid. Se utfyllende beskrivelser under de respektive bygningsdeler. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Settes på bakgrunn av en helhetsvurdering. Takvann bør ledes vekk for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmur. Fall på terrenget bør utbedres ved ent utbedring av ny drenering/fuktsikring.
2.1	Yttervegger
	Generell slitasje på de eldste kledningsbordene. Forventet levetid har passert. Ingen lufting bak kledning. (utført etter eldre byggeskikk hvor kledningsbord ofte ble spikret rett på konstruksjon med et mellomlag av papp.)
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Settes på bakgrunn av helhetsinntrykk på overflater.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Helhetsinntrykk på overflater Naturlig avtrekk er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Avflassing av overflater. Generell slitasje.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	Settes som et helhetsinntrykk på overflater. Man må påregne kostnader for utbedring/omgjøring av kjellerrommene. Man må utbedre utvendig forhold som fuktsikring/drenering før man renoverer kjelleren.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Settes som et helhetsinntrykk på overflater. Man må utbedre utvendig forhold som fuktsikring/drenering før man renoverer kjelleren.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Forhøyede fuktverdier i utlektet vegg. Fuktmåling i utlektede vegger må sees i sammenheng med manglende fuktsikring/sviktende drenering.
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Manglende/sviktede fuktsikring/drenering (avvik NS 3600:2018)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vindu i kjeller med knust glass.
	*Kostnadsvurdering kun på bytte utbedring av vindu kjeller. Utskiftning av alle vinduer vil ha en helt annen kost.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Settes grunnet mindre råteskader i topprekke og understøttelser med behov for tiltak.
	*Kostnadsvurdering er kun ment som en lokal utbedring av forholdene. Ved totalrenovering av veranda så har dette følgelig en helt annen kostnad.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran er ikke tilstede på gulvet. Ansett som avvik ihht NS 3600:2018
	*Fornyelse av baderom vil ha varierende kost ihht materialvalg/løsninger.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Ingen ventilator på kjøkken er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Man vil kunne tilføre boligen unødig fuktpåkjenning og matos/fett. Tiltak må utføres for å endre TG.
	*Kontnasvurdering er kun ment for etablering av vifte.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Sluk på "vaskerom og bad" i u.etg med behov for utskiftning.
	*Større avvik kan forekomme ved ytterligere sjekk/kontroll av VVS anlegget
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-