

Vertikaldelt bolig
Orestien 29
1387 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 24/10/2025

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:49, Bnr: 147
Hjemmelshaver:	Rune Østlie
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	451 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1962/1964

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

16.10.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Overskyet og ca.12 grader C. Inventar er ikke flyttet for inspeksjon. God adkomst til vurderte bygningsdeler. Det kan forekomme skjulte feil og mangler avvik som ikke ble avdekket under befaringen.

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, etasjeskillere og utvendige trapper.**

NB! Dersom det skulle oppstå skader eller påvises store avvik i etterkant av befaringsdato før salg må takstmann kontaktes for en evt. ny vurdering.

Oppdragsgiver:

Hjemmelshaver

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Delvis skrånende tomt. Hageområde med flatt areal med gressplen. Støttemurer i granitt. Gruset adkomst. Rolig og etablert villastrøk med spredt bebyggelse.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt bolig oppført med grunnmur av betong. Etasjeskillere i tre. Veggkonstruksjoner i tre over grunnmur med stående utvendig kledning. Saltak tekket med ru stålpanner. (ala Decra) Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand ihht alder på befaringsdagen. Overflater er pusset opp gjennom årenes løp og overflater fremstår med normal grad av slitasje ihht alder. Enkelte elementer/bygningsdeler har behov for oppgradering/modernisering. 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. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning for kjelleretasjer. Drenering/fuktsikring har også en alder som tilsier at denne bør fornyes.

Brannskille mellom boenheter er antatt utført etter eldre krav og forskrifter. Ikke mulig å bedømme da dette er lukkede konstruksjoner.

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

*Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

ANNET:

OPPVARMING:

Panelovner

Varmekabel på bad

Lukket ildsted/peis i 1.etg

Elektronisk pelletsovn i u.etg.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Fakturaer for utførte tjenester etc. og samsvarserklæringer ligger i boligmappe.no. Rapport EL-tilsyn. Opplysninger gitt av hjemmelshaver på befaringsdagen,

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

Varierende overflater som:

VEGGER: Malte slette flater (gips i stuen) , malte/ubeh. murvegger, trepanel, fliser på bad, malt glassfiberstrie.

HIMLING: Malte slette flater, trepanel

GULV: Parkett, vinylfliser, teppefliser, tregulv, fliser på badrom.

Mindre avvik i materialbeskrivelser kan forekomme.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

- Boligen er normalt godt vedlikeholdt og har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder. Enklte rom er malt/pusset opp gjennom årene løp. Det er nymalte gipsplater i deler av 1.etg.
- Stedvis knirk/friskjonslyd i gulvet. Parkettgulv har enkelte hakk/merker utover normal slitasje. TG 2
- Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser opptil 25 mm i stue/spisestue 1.etg. og 15 mm på soverom i 2.etg.
- . *Stikkmålinger av gulvet er gjort med laser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert. Totalavvik mellom 15-30 mm er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. TG 2
- Ytterligere avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer:

- Yttervegger er etterisolert med ny ytterkledning.
- Takomlegg
- Nye vinduer i 2021
- Terrasse 2022, overbygg terrasse 2023.
- Hele den nedre hagen er nyrestaurert og planert i 2024
- Granittstøtemuren ny i 2024

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
U.etg	47				39	8
1.etg	55			49	55	
Loft	24				24	
Bod		4				
SUM BYGNING	126	4		49	118	8
SUM BRA	130					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje (felles rekke)		13				
SUM BYGNING		13				
SUM BRA	13					

BRA-i:

U.etg:

Entrè, 1 soverom, bad, wc, vaskerom og bod

1.etg:

Kjøkken, spisestue og stue

Loft:

2 soverom

BRA-e:

Bod

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (utdaterte begrep) 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.

GARASJE / UTHUS:

Garasjeplass i felles rekke. Eldre garasjer oppført i tre mot gruset grunn. Tak teknet med stålplater. Manuell vippeport. Garasjeanlegget er ikke tilstandsvurdert.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

24/10/2025

Geir A.B. Randen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Grunnmur oppført i betong. (Det ser ut til at grunnmur har pussede blokker av porebetong på innsiden av grunnmuren.) Grunnmur er devis utlektet på innsiden. Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser.

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

-Fundamentering under midtbæring i krypkjeller er delvis undergravd. Dette bør utbedres for at funksjonen til fundamentet skal opprettholdes. Det er også påvist et riss i denne muren over utsparing.

-NB! Det er ikke påvist grunnmursplast rundt grunnmuren. Den er trolig utført med en eldre form for fuktsikring, en slags asfaltemulsjon som tettesjikt mot terreng.

-Det er påvist riss i mur på SØRØST side. Årsak til riss kan være mange, men har ofte en sammenheng med mindre bevegelser i konstruksjonen. Man bør holde oppsyn med slike riss, for å evt. avdekke forandringer. Utvendige riss bør tettes for å hindre frostspreng etc.

*Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner ofte ble støpt uten plast/tettesjikt mot grunnen. Det kan av den grunn forekomme kapillærsug av fuktighet. Det er viktig å ikke benytte organisk materiale (treverk) mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktinnhold, med fare for fukt og råteskader.

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

TG 2:

-Forventet alder på fuktsikring/drenering har passert. Det er ingen tegn til skader på bakgrunn av dette, men kombinasjon av alder og materialer tilsier at det kan være kort gjenværende brukstid. Vegger under terreng må holdes under oppsyn og man bør følge med på luktforandringer, saltutslag, fuktskjolder etc. Etablering av ny drenering/fuktsikring er ikke ansett som strakstiltak da det ikke kan påvises nevneverdige fuktproblemer i kjelleretg. Man skal likevel være klar over risikoen og farene det medfører at det ikke er påvist nyere fuktsikring/drenering.

TG 3

-Underlag til fundamentering på midtbæring i krypkjeller må utbedres. Kan få store følgeskader.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Krypkjeller under deler av boligen med adkomst via luke i gulv i boden. Synlige ventiler i yttervegger.

Merknader: -Det er påvist ventiler i yttervegger. Disse bør renses for å sikre god luftgjennomstrømning. Insektsnett på innsiden er rustet. Dette vil øke risikoen for at f.eks gnagere kan innta krypkjelleren. (Det ble ikke funnet tegn til dette)

-Det er stedvis benyttet dampspærre mot grunn. PÅ de området hvor det ikke er dampspærre, vil dette øke unødige fuktpåkjenning mot bjelkelaget. (fordamping) Tiltak er anbefalt.

-Det ble foretatt stikkprøver (fukt) i treverk. Stedvis noe forhøyet fuktverdi med måling med korte pigger i treverk. Ingen synlige/alvorlige skader påvist.

TG 2:

-Settes grunnet manglende dampspærre mot grunnen. Bør reetableres.

-Ventiler bør utbedres.

*Man bør vurdere tiltak for bedre ventilering i form av avfuktere/elektriske vifter, da det var merkbart fuktig klima.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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 i skrånende terreng mot SØRØST med naturlig avrenning fra eiendommen. Terrengfall på NORDVEST side er noe uavklart da det er terrasse på bakkeplan som vanskeliggjør vurderingen. PÅ SØRØST og NORD side er det fall fra muren. (Her er det kun en liten del av bygget som ligger under terreng)

-Takvann/nedløp må føres vekk fra konstruksjon, for å hindre unødig fuktbelastning.

TG 2:

Settes på bakgrunn av en helhetsvurdering av fall på terrenget. (Uavklart terrengfall under terrasse, som er den mest "kritiske" siden)

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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 skader, sprekker og råteskade på kledningen.

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 i trekonstruksjon med stående kledning. Eier opplyser om at vegger er utvendig etterisolert med ca. 10 cm, ny vindsperre, lekter, kledning.

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 synlige luftespalte med "musebånd" i underkant av vegger. Det er dog ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Lufting av konstruksjonen er viktig for å hindre fukt og råteskader.

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

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 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 med karmen i tre og isolerglass fra 2021. Enkelte vinduer med spalteventil. Ytterdør med glassdetaljer fra 2021.

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet.

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.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Saltak i trekonstruksjoner. Tekket med ru stålpanner. Skorstein over tak. 2 stk ventil i gavl.

Merknader: -Takkonstruksjon er kun besikket fra bakkeplan.

-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.

TGIU er valgt da bygningsdelen ikke er mulig å vurdere. Lukket konstruksjon.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2021/2022

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

Undertak av trepanel. Yttertekking av fastskrudde stålpanner. (ala Decra) Takomlegging med etterisolering, ny takpapp under ru stålplater, pipebeslag, renner, nedløp og beslag ble utført i 2021/2022.

*Det mangler snøfangere på takflaten.

*Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket. (TG 2) Fra et faglig perspektiv så skal det svært mye til for at det forekommer takras fra en slik type tekking/takvinkel.

Merknader: Inspeksjon av undertak, tetting og lekter er ikke mulig grunnet manglende tilgang til kaldtloft, samt fastskrudde stålplater på tak.

*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

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Ingen tilgang til loft. 2 stk lufteventiler i gavlvegg

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Terrasse mot NORDVEST, utført i trekonstruksjon med terrassebord av tre, nytt i 2022. Overbygg på deler av terrasse ny 2023.

Merknader: -Overflater med normal bruks-/værlitasje.

-Det er påvist helningsavvik på terrassen på NORDØST side på opptil 60mm. Understøttelse må justeres for oppretting av terrassen.

-Bærebjelke med for langt spenn ihht tabeller. Synlig nedsenk.

TG 2:

Settes på grunn av skjevheter i bjelkelaget.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med ukjent årstall (mer enn 20 år) . Flislagte vegger og malte slette plater i himling. Innredning med profilerte fronter og vask med ett-greps armatur, veggskap og speil. Frittstående badekar med dusjløsning.

Merknader: Det er påvist misfargede fuger og sprekke/riss i både flis og fug. Stedvis antydning til svertesopp. Vindu/listverk til baderommet sitter høyt på vegg og har ingen påviste skader. Tiltak kan vurderes for å beskytte mot direkte fuktpåkjenning. Det er noe svelling i underkant av veggskap ved badekaret.
*Årsak til riss kan ha svært forskjellige årsaker som blant annet temperatursvingninger, dårlig eller feil fugemasse, bevegelse i underlaget, for tidlig belastning.

TG 2:

Riss/sprekke i fuger og sprekke i flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

Antydning til svertesopp.

Alder og slitasje

Naturlig avtrekk

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

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.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 14 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Flislagt oppkant ved dør på 45 mm. Det er målt fall mot sluk på tilfeldig valgte steder. Bruksvann ved dusjing vil ledes direkte i sluk. Da badet har ukjent alder er det vanskelig å avgjøre hvilken byggt teknisk forskrift man skal følge.

TG 2:

-Det er påvist sprekke i i gulvflis ved sluket.

-Det registreres hulrom/bom under flere fliser. Ved test så kan flere av de virke å ha løsnet fra underlaget.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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 ukjent bruk at membran på våtrommet. Ikke mulig å påvise dette ved sluket. Tettesjiktet har en alder som tilsier at forventet levetid har passert. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

NB! Ved fuktmåling og visuell kontroll fra underside i krypkjeller så har det åpenbart vært/er en lekkasje fra våtrommet. (Da badet ikke har vært brukt på nesten 1 år så ble det ikke avdekket forhøyede fuktverdier. Ingen tilført fukt) Man må rive bygningsplater for å avdekke evt. følgeskader. Større avvik kan forekomme. Det anbefales ytterlige undersøkelser.

Forventet levetid for membran er 20 år

TG 3:

Settes da det er tydelige tegn på lekkasje.

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med malt glassfiberstrie på vegg. Malte plater i himling. Opplegg for vaskemaskin. Veggmontert utslagsvask. Naturlig avtrekk.

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

Merknader: TG 2:

-Helhetsinntrykk på overflater.

-Naturlig avtrekk på våtrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Belegg på gulv med synlig oppbrett langs vegger og mot terskel.

Merknader: TG 2:

Helhetsinntrykk av overflater. Forventet tid for utskiftning av vinylbelegg er ca.20år

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vaskerommet er bygget uten noen form for fuktsikring/membran på vegger. Vinylbelegg på gulv er ansett som membran. Det er synlig rust i sluk av støpejern.

Merknader: Det ble ikke avdekket forhøyet fuktinnhold i bjelkelag rundt sluk. (målt fra underside) Heller ingen synlige tegn til lekkasjer.

TG 2:

-Det er avvik på sluk/klemring/membran, samt rust i sluk, som øker faren for fukt inn i tilstøtende konstruksjon.

TG 3:

Tydelig rust i sluk. Øker faren for fukt i tilstøtende konstruksjon. Bør utbedres da det kan gi store følgeskader.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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

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

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

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

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

Slette fronter. Benkeplate i tre med nedfelt vask og platetopp. Laminatplater montert over benk. Integrerte hvitevarer som stekeovn og kombiskap. Frittstående oppvaskmaskin plassert i innredningen. Ventilator i veggskap.

Merknader: Overflater på kjøkken med naturlig bruksslitasje. Gulv med korkfliser av eldre dato med slitasje naturlig ihht alder.

Det er ikke påvist komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. PS! Lekkasjesikring anbefales uavhengig av byggt teknisk forskrift. Dette sikrer boligen mot større vannskader som ofte er omfattende (både i tid og kostnader) å reparere. De fleste forsikringsselskap gir dessuten premierabatt dersom lekkasjesikring er installert.

9. Rom under terreng

9.1 Innredet u.etg.

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Overflater med varierende utførelse og tilstand.

Merknader: Enkelte overflater er pusset opp gjennom årenes løp. Det er påvist en utbedring av murvegger på boden. Dette har blitt gjort av tidligere eier. Ingen synlige fukt/saltutslag i vegger mot terreng.

TG 2:

Settes som et helhetsinntrykk på overflater

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvoverflater med varierende utførelse. Enkelte overflater er trolig fra byggeår

Merknader: Det er stedvis knirk i gangen. Overflater med hovedsakelig naturlig bruksslitasje ihht alder.

TG 2:

Knirk i gulv er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Vegger mot terreng er utført i mur uten tegn til fukt/saltutslag. Vegg på vaskerom blir ikke hullboret da dette er ansett som et våtrom. For full forvisning og tilstand så må vegger demonteres. Dette blir ikke gjort ved en tilstandsbefaring. Avvik kan forekomme.
-Ytterveggventiler bør sjekkes jevnlig og holdes åpne, selv i den kalde årstiden for sikker luftsirkulering.

Merknader: -Ventilering er utført ihht eldre krav/byggeskikk på 1960 tallet.

TG 2:

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

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber og avløpsrør og sluk i plast/støpejern.

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

-Stoppekran på vaskerommet. Testet OK.

-Sluk på vaskerom er utdatert. (Omtalt punkt 7.2.3) TG 3!

Hjemmelshaver opplever ingen problemer med vann eller avløp.

Det er opplyst om: Oppgraving og reparasjon av lekkasje på fellesledning ved hovedvanninntak mellom 4 eiendommer 2025.

TG 2:

-Avløp i støpejern. Disse bør sjekkes innvendig med kamera , da slitasjegrad avhenger av vannkvalitet og bruk.

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 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder fra Oso med ekspansjonskar, 194 liter plassert på vaskerommet. Bereder er direktekoblet med bryter

Merknader: Bereder med ekspansjonskar må ha jevnlig tilsyn for riktig funksjon. (Årlig sjekk av ladetrykk)

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig avtrekk og tilluft via ventiler i enkelte vegger og spalteventiler i enkelte vinduer.

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

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 innneklima og ventilering som krever balansert ventilasjon.

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2020

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår/samt nyere oppgraderinger

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert i u.etg. Ny innmat i sikringskap ble montert 2020.

Merknader: -El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert.

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

-Lys/downlights ikke demontert for kontroll.

-I følge eier er det kun benyttet fagfolk ved endring/oppgradering av el-anlegg. Samsvarserklæringer skal ligge i boligmappa.no

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke 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 håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

-Det er fremlagt originale byggetegninger. Plantegninger stemmer med dagens plan. Det er noen avvik ihht fasader, da det kun er 1 stk vindu på kjøkken. (originalt 2), samt at lange smale vinduer på vaskerom og bad er fjernet. Dagen eier har ikke utført disse endringene. Terrasse og overbygd inngangsparti er ikke inntegnet på originale tegninger. Det er ikke fremlagt søknad for nye støttemurer og utvendig terrengforandringer. Slike inngrep kan være søknadspliktig.

-Utvendig støttemur har rekkverk på 88 cm. Dette avviker fra dagens krav til 100 cm. Det er mangler rekkverk i utvendig trapp i sin helhet.

-Innvendig rekkverk til trapper har avvik ihht dagens krav. Det mangler håndløper på 1 side, rekkverskhøyde målt til 88 cm, samt for stor avstand mellom vertikale spiler i loftetg. (Galleri) (Høyde min. 90 cm, åpning max. 10 cm) Tiltak vedrørende spileavstand bør vurderes.

Det er anbefalt å sette seg godt inn i vedlegg til salgsannonnen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Det har vært en lekkasje fra badet. Her bør man åpne opp konstruksjonen for å evt avdekke skadeomfang. Avvik kan forekomme som ikke er mulig å avdekke.

-Rør i støpejern bør sjekkes med kamera for en tilstandsvurdering av autorisert personell.

-Synlige biter av asbestplater i krypkjeller må fjernes av fagperson.

-Takvann bør føres i rør vekk fra konstruksjonen. (NORD side)

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	-Settes grunnet manglende dampspærre mot grunnen. Bør reetableres. -Ventiler bør utbedres. *Man bør vurdere tiltak for bedre ventilering i form av avfuktere/elektriske vifter, da det var merkbart fuktig klima.
1.3	Terrengforhold
	Settes på bakgrunn av en helhetsvurdering av fall på terrenget. (Uavklart terrengfall under terrasse, som er den mest "kritiske" siden)
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Settes på grunn av skjevheter i bjelkelaget.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Riss/sprekk i fuger og sprekk i flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Antydning til svertesopp. Alder og slitasje Naturlig avtrekk. Våtrom bør ha elektrisk avtrekksvifte for rask utskiftning av fuktig luft.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Det er påvist sprekk i i gulvflis ved sluket. -Det registreres hulrom/bom under flere gulvfliser. Ved test så kan flere av de virke å ha løsnet fra underlaget. Ved manglende heft til underlaget så kan fliser i ytterste konsekvens løsne helt.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	-Helhetsinntrykk på overflater. -Naturlig avtrekk på våtrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Helhetsinntrykk av overflater. Forventet tid for utskiftning av vinylbelegg er ca.20år
9.1.1	Innredet u.etg. Veggens og himlingens overflater
	Settes som et helhetsinntrykk på overflater
9.1.2	Innredet u.etg. Gulvets overflate
	Knirk i gulv er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.
9.1.3	Innredet u.etg. Fuktmåling og ventilasjon
	Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Avløp i støpejern. Disse bør sjekkes innvendig med kamera , da slitasjegrad avhenger av vannkvalitet og bruk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder bør det holdes under oppsyn.
10.5	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
	-Underlag til fundamentering på midtbæring i krypkjeller må utbedres. Kan få store følgeskader.
	*Kostnadsvurdering kun ment som lokalt tiltak
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Settes da det er tydelige tegn på lekkasje.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tydelig rust i sluk. Øker faren for fukt i tilstøtende konstruksjon. Bør utbedres da det kan gi store følgeskader.
	*Kostnadsoverslag er forsiktig antatt og kun ment som en lokal utbedring av sluket. Det kan forkomme følgeskader med økt kostnad ved bytte av bygningsdelen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000