



Rekkehus (vertikaldelt)
 Drengsrudhagen 182
 1385 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 12/03/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjennstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:7, Bnr: 301
Hjemmelshaver:	Marthe Tønseth Marksman
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	190 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1982

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

07.02.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. -4 grader Celsius.

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

*Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Forutsetninger:**Oppdragsgiver:**

Hjemmelshaver

Tilstede under befaringen:

Leietakere og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt rekkehus fra 1982.

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

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:**OPPVARMING:**

Lukket ildsted

Varmekabler på badetrom og i entrè.

Varmefolie i stuen

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. megleropplysninger/kommunale dokumenter/tegninger er ikke fremlagt for gjennomgang.

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

VEGGER: Malte slette flater, fliser på bad,

HIMLING: Malte slette plater. Enkelte rom med downlights

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

-Innvendige flater er pusset opp gjennom årenes løp.

*Ifølge hjemmelshaver er det benyttet Ultraboard plater på vegger og tak ved oppussing. Disse kan ha en lydempende effekt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

- Nytt kjøkken
 - Bad
 - Vaskerom
 - Nye gulv i hele huset
 - Samtlige overflater er rehabilitert med isolerende gips (ultraboard)
-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etg	52			*	51	1
2.etg	52				45	7
SUM BYGNING	104				96	8
SUM BRA	104					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Bod		5				
SUM BYGNING		5**				
SUM BRA						

BRA-i:

1.etg:
 Entrè, vaskerom, stue og kjøkken
 2.etg:
 3 soverom, bad og bod. (Bod brukes som soverom)

*Romdefinisjoner er hentet ut fra originale godkjente byggetegninger.

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

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26.
 Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

*Terrasser er ikke målbare grunnet snø på bakkeplan.

**Bod var fylt med personlige eiendeler. Mindre avvik kan forekomme.

GARASJE / UTHUS:

Utvendig bod i trekonstruksjon. Fyllt med personlige eiendeler. Ikke tilstandsvurdert. Garasjeplass i felles rekke. Det opplyses fra eier om at hele garasjeanlegget ble bygd nytt i 2022/2023. Betonggulv og finervegger. El-lader. Ikke tilstandsvurdert.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

12/03/2025



Geir A.B. Randen

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

Støpt plate mot grunn. Byggegrunn kan ikke verifiseres 100% uten geotekniske undersøkelser.

Merknader: -Konstruksjon er ikke mulig å bedømme, da den ligger delvis skjult under terreng. På befaringsdagen ble det ikke registrert 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. Mindre tørkeriss er påvist.

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. (snødekt bakkeplan)

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmen i tre med isolerglass hovedsakelig fra byggeår.

Ytterdør med galssfelt.

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

-Stedvis avflassing av overflatebehandling

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

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

TG 2:

Settes grunnet alder og slitasje på vinduer /dører.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist 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.

*Det kan forekomme avvik som ikke ble oppdaget på befaringsdagen grunnet snødekt takflate.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av sutakplater antatt fra byggeår. Ytterteking med betongtakstein.

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

*Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket.

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

-Det er påvist luftespalte i raft.

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

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

-Tydelige fuktskjolder i sutakplater. Bør holdes under oppsyn! (kan ha årsaksammenheng med kondensering fra ventilasjonsrør som ikke var tilkoblet korrekt, rør er utbedret i etterkant av befaringen)

-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.

Fuktgjennomslag/skjolder i undertaksplate.



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Det er 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. Kaldtloft er etterisolert i himling mot 2.etg.

Merknader: -Kaldtloft fremstår luftig og ventilert.

-Det ble påvist liten lekkasje av varmluft ved soil. "Lekkasje" av varm inneluft gir økt sjans for kondensering på kalde overflater. Isolering/tetting rundt bør utbedres.

-Gjennomføringer og fuktskjolder er beskrevet under punkt 4.2.

TG 2:

Utbedring av mindre fuktskjolder/kondensskader ved rørgjennomføringer.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasseplattinger på bakkeplan i trekonstruksjon mot NORD

Merknader: Inspeksjon og måling ikke mulig grunnet snødekt plattning.

7. Våtrom

7.1 Bad**TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Malte vegger og delvis flislagt bad, malte plater i himling (rehabilitert 2022)
80 cm innredning med toppmontert vask og ett-greps armatur
Speil på vegg
Vegghengt WC
Innmurt badekar med dusjløsning
Mekanisk avtrekksvifte i himling

Merknader: -Normal bruksslitasje.

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

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

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- 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 15 mm mellom topp flis ved terskel til front av badekar. (Sluk er vanskelig tilgjengelig) Det er målt fall mot sluk 1:100 på tilfeldige plasser.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2022
- 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.

Merknader: -Det er fremlagt dokumentasjon på rehabilitering av våtrommet.

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

Ingen tegn til fukt på

befaringsdagen. (Hullboring fra soverom er valgt, da hulltaging i trapperommet 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 hulltaging i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaging og det ikke er funnet fukt, vil/ kan det allikevel være fare for fukt i konstruksjonen. Borring 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:

Sluk er lite eller vanskelig tilgjengelig (ansett som avvik ihht NS 3600:2018)



7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom pusset opp februar/mars 2025. Vegghengt vask og frittstående WC. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i vegg. (Oppussing er utført i etterkant av befaringen. Bildedokumentasjon er mottatt)

Merknader: Ingen merknad på overflater.

TG 2:

Naturlig avtrekk fra vaskerom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. For bedringa v dette punktet så må man sette inn mekanisk avtrekksvifte.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv

Merknader: Lekkasjesikkerhet er ansett som tilfredsstillende etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det er påvist fall mot sluk på tilfeldige plasser. Vannpåkjenning kun ved f.eks drypptørk av klær.

NB! Ny membran og fliser på gulv utført i etterkant av befaringen, dette kan ha påvirket lokalt fall mot sluk. Dette er ikke målt i etterkant av befaringen. Avvik kan forekomme.

*Fuktpåkjenning er marginal på et vaskerom.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er ikke 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.

Merknader: Ny smøremembran over eldre belegg på gulv utført februar/mars 2025.
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)

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

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 i direkte tilknytning til stuen. Slette fronter. Benkeplate i kompositt/stein med underlimt vask og keramisk platetopp. Ventilator med direkte avkast. Integreerte hvitevarer som komfyr, micro, oppvaskmaskin, kjøleskap. Komfyrvakt. Lekkasjesikring på vannrør. (Sensor er ikke verifisert. Kan ligge under benk)

*Støpsel til stoppventiler var ikke tilkoblet på befaringdagen. Disse bør alltid være tilkoblet for å ivareta sin funksjon.

Merknader: Ingen merknader.

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 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår/2022
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

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

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp. Synlige rørføringer under trapp.
-Stoppekran i fordelerskap under trapp. Testet OK!
-Stakeluke er ikke påvist internt i boligen. Avvik ihht TEK. "Ref- Rørhåndboka pkt. 312.41: Stakerør (eller tilsv.) skal plasseres lett tilgjengelig. Det skal være stakemulighet på opplegg ved overgang fra liggende til stående ledning. Det skal være stakemulighet på opplegg over øverste vannlås.

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 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

VV-bereder fra Høiax, Titanium ECO 200, 190 liter, montert under trappen. Det er påvist rør fra sikkerhetsventil, samt lekkasjevarsler på gulvet med stoppventil.

Merknader: Ingen merknader

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har pdd. naturlig ventilasjon ved åpningsbare vinduer ,samt spalteventiler i enkelte vinduer. Ventil i yttervegg på 1 rom. Det er montert en eldre avtrekksvifte på kaldtloft som ikke var i drift på befaringdagen. Det ser ut til at denne skal håndtere avtrekk fra våtrommene. (denne er nå satt ut av drift, da det er montert klaffventil på vaskerom og avtrekk fra bad som føres ut dirkete med vifte på badet
Ventilasjon fra bad i 2.etg føres direkte ut via kanal med elektrisk vifte på badet. (utbedret i etterkant av befaringen)

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

*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.

*Det anbefales montering av klaffeventiler i yttervegger evt, miniventilasjon for utbedring av inneklime/ventilasjon.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår/2022

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

Sikringskap med automatsikringer plassert i entrè. Anlegget ble oppgradert i 2022/2023.

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.

-Samsvarserklæring ligger i boligmappe.no

-Samsvarserklæring for utbedring av påpekte mangler ved befaringen er fremvist. Elektriker har fikset ventilasjon på loft, byttet stikk som var defekte/løse, rettet defekte lysbrytere, fikset defekt lampepunkt, sjekket at varmekabler virket. Elektriker har funksjonstestet hele anlegget.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden boligen hadde tilsyn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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.

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

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

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 soverom på befaringsdagen. Vindu på boden i 2.etg er ikke inntegnet på originale tegninger. (Tilleggsdel til hoveddel krever bruksendring til kommunen)

-Rekkverk i innvendig trapp mangler håndløper på en side. Dette er avvik ihht. dagens forskrifter.

-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:

-Det bør vurderes en omlegging av undertak/tak. (Bør/må samkjøres med nabo grunnet felles takflate.) Taket bør uansett sjekkes når snøen er vekke.

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. Fuktgjennomslag/skjolder i undertaksplate.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Utbedring av mindre fuktskjolder/kondensskader ved rørgjennomføringer.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluk lite eller vanskelig tilgjengelig (ansett som avvik ihht NS 3600:2018)
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Naturlig avtrekk fra vaskerom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. For bedringa v dette punktet så må man sette inn mekanisk avtrekksvifte.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Forventet levetid for belegget er oppnådd. (Ny membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring er ansett som avvik ihht NS 3600:2018)