

Enebolig
Lauvlundveien 1
0891 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Christopher Huun

Dato: 14/08/2025

Drammensveien 147

Oslo 0277

92232383

christopher@huunprosjekt.no



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:69, Bnr: 195
Hjemmelshaver:	Anna Katrin Karlsson og Syed Alam Ali
Seksjonsnr:	1
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	4070 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke kjent for takstmann
Adkomst:	Offentlig via privat stikkvei
Vann:	Privat Brønn/ borevann med pumpe.
Avløp:	Privat. Septikk tank på 6m3.
Regulering:	S-4739 Sørbråten
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1901

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	07.08.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Selgere var tilstede under hele befaringen.
Oppdragsgiver:	Syed Alam Ali
Tilstede under befaringen:	Syed Alam Ali
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Boligen ligger på pent opparbeidet tomt, i landlige omgivelser, omkranset av skjermende skog. Det er plenarealer, samt grusbelagt gårdsplass og steinbelagt sti opp mot boligen. Hagen hviler på forstøtningsmur beplantet med vintergrønn hekk.

Videre er det markterrasse, utepeis, lekeapparater, prydbusker, fin beplantning, flotte trær og stedvis naturtomt med fjell i dagen. Boligen har en vestvendt veranda på ca. 24 kvm med svært gode solforhold og nydelig utsikt. Under terrassen er det en praktisk redskapsbod.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt dekke i kjeller. Kjellervegger i mur. Etasjeskillere i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig malt panel. Sadlet takkonstruksjon tekket med takstein. Vinduer, ny panel og takstein ble byttet i 1999.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Innholdsrik eldre bolig med unik beliggenhet i landlige omgivelser.

Boligen bærer preg av alder, men er oppgradert med ny kledning, vinduer og takstein fra 1999.

Bad må påregnes renoverert i nær fremtid.

Tekniske anlegg har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

- Opplysninger fra selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakke
- Propcloud
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

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

Gulv: Flis bad og gang. Parkett/laminat på øvrige rom.

Vegger: Flis bad. Stort sett malt panel på vegger, noen malte mur- og gipsvegger i øvrige rom.

Himling: Panel i himling i 2.etg. Takess-plater i himling i 1.etg.

Himlingshøyde er målt til ca 2,4m i 1.etg og 2,3m i 2.etg (med noe lavere ut mot vegger der det er skråtak)

Kjeller fremstår som grovkjeller og ikke nærmere beskrevet.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det er påvist noen skjevheter på gulv i noen rom utover toleranser (+/-20mm). Målt opptil 30mm. Dette er ikke unormalt for boliger fra denne tidsalder.

Noe knirk i parkett og terskler registrert i noen rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering for salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende oppgraderinger og endringer:

- Ny peisovn installert i stue i 2023.
- Nye baderomsmøbler og dusjkabinett i 2025.

Fra tidligere salgsprospekt er det opplyst bl.a:

- Bad oppgradert i 2008
- Strai kjøkken antatt fra 90-tallet
- Vinduer og kledning fra 1999

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	75	0	0	24	70	5
2.etg	60	0	0	0	60	0
Kjeller	50	0	0	0	0	50
SUM BYGNING	185	0	0	24	130	55
SUM BRA	185					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje	0	25	0	0	0	25
SUM BYGNING	0	25	0	0	0	25
SUM BRA	25					

BRA-i:

1. etasje: Entré, gang/trapp, stue/spisestue, kjøkken ogbad.

2. etasje: Gang/trapp, kontor og 4 soverom.

Kjeller: Trapp, gangareal, vaskerom og 4 boder.

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Pga skråtak og delvis lav takhøyde er deler av areal i 2.etg ikke-måleverdig. Gulvarealet av 2.etg er målt til 72m². Måleverdig areal er beregnet til 64m². Noe måleavvik kan forekomme.

BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje plassert ved innkjøring.

Garasje er ikke tilstandsvurdert nærmere.

Kun vurdert ut fra bilder.

Orienteres om at det er en dobbel garasje med støpt gulv, flatt tak og mur/leca vegger kledd med panel på utsiden.

Garasjen er plassert nederst i en skråning og blir utsatt for mye vanntrykk ved store nedbørsmengder.

Opplyst at det da kan komme vann inn i garasje.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

14/08/2025

Christopher Huun

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Fundamentering og grunnmur antas å være fra byggeår.

Støpt gulv på grunn og murvegger i kjeller. Vegger og gulv bærer preg av alder og fuktpåkjenning. Registrert saltutslag på vegger, samt sprekker og riss.

Opplyst at det kan komme fukt i kjeller ved styrtregn.

Det er ikke opplyst om utført drenering. Heller ikke tegn til at drenerende masser har blitt skiftet de siste tiår. Videre mangler kjellervegg utvendig isolering og knotteplast med klemlist.

TG2 er gitt med bakgrunn i at grunnforholdene og fundamenteringsmetode ikke er kjent, samt manglende påvist drenering.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Terrenget skrår kraftig fra baksiden av huset og ned mot Lauvlundveien. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Det vil komme store mengder overvann fra terrenget på oversiden av huset ned mot grunnmur. Ukjent på hvilken måte terrenget tar unna dette.

Tilstand av støttemurer og andre konstruksjoner på tomt er heller ikke vurdert. Opplyst at støttemur på nedsiden av huset er renoveret og forsterket.

TG2 er vurdert da det ikke er kjente terrengforhold eller fremlagt dokumentasjon for byggemetode og overvannshåndtering.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Yttervegger i kjeller oppført mur, over terreng består yttervegger av bindingsverk av tre som er utvendig kledd med malt trepanel.

Kledningen er opplyst å ha blitt skiftet i 1999. Det ble visuelt undersøkt uten å avdekke vesentlige avvik, kun moderate riss/sprekker i kledning ved hjørnekaske og nederste kledningsbord på utvalgte steder.

Det kunne ikke påvises tilstrekkelig lufting bak kledning rundt hele huset. Kun deler av kledningen ble observert luftespalter. Manglende lufting kan medføre fuktskader over tid. Trepanel bør holdes under observasjon.

Noe manglende spalter mellom terrassebord og ytterkledningen.

Kledningen har ingen bemerkelser som krever strakstiltak, normal slitasje som forventet av alder. Det må forventes normalt vedlikehold samt utskiftninger i fremtiden.

TG2 er vurdert pga alder på kledning, samt manglende påvist lufting ved noen områder.

Merknader:

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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer med 2-lagsglass og trekarm fra 1999. Registrert noe avflassing av treverk rundt noen vinduer. Spesielt rundt karnapp fra stue ut mot terrasse.

I kjeller er vinduene vesentlig eldre.

Ytterdør av massiv tre med glassfelt.

TG2 er vurdert for vinduer, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Vinduer i kjeller har ingen isolasjonsverdi.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sadlet tak av trekonstruksjoner fra byggeår. Tekket med sort takstein, lagt ny i 1999.

Snøfangere er ikke montert. Må etableres/utbedres for å hindre fare for personsskader.

Skorstein av teglstein er beslått med aluminium nederste del og ser inntakt ut.

Takkonstruksjoner er kun besiktiget fra bakkeplan rundt huset. Registrert noe mosedannelse på takstein, samt noen utskiftede stein.

Da taket har flere vinkler, er det mange overganger og beslagsløsninger som utgjør en risiko for utettheter. Ikke registrert eller opplyst om lekkasjer fra tak.

TG2 er vurdert pga alder på takkonstruksjon.

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Tilstand er derfor ikke vurdert nærmere.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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 ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Loftkonstruksjon av type uisolert kaldtloft. Loftet har tilkomst via trapp fra gang i 2.etasje.

Det ble observert noe lufting langs gesmiskasse (overgang yttervegg/tak). Generelt anbefales mer lufting på uisolerte kaldloft for å redusere kondensfare på kalde vinterdager.

Noe eldre fuktskjolder rundt gjennomføringer, vindu og pipe, men målinger etter fukt viste tørre konstruksjoner på befaringsdagen.

Registrert muselort rundt pipe. Ikke registrert skader som følge av dette.

TG2 settes på bakgrunn av alder, tegn til tidligere fukt som følge av kondens og generell risikokonstruksjon med uisolert kaldloft. Konstruksjonen bør observeres i tiden fremover og gjennom flere årstider.

Merknader:

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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Solrik og romslig balkong av trekonstruksjoner på ca 24m² med utgang fra stue.

Rekkverk av trestendere med stående trepanel. Høyde på rekkverk ble målt til ca 90cm.

Dette var tilfredsstillende på oppføringstidspunktet, men dagens krav til personsikkerhet krever 100cm.

Det ble registrert noe skjevheter og svikt i bærekonstruksjon og tremmegulv. Konstruksjonssikkerhet må vurderes nærmere.

Det er ikke rekkverk på siden av trapp ned til hagen. Dette må etableres for å unngå fallskader.

Oppgraderinger bør påregnes.

TG2 pga noe svikt i gulv, behov for beis og vedlikehold og manglende rekkverk på trapp.

Merknader:

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 påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Stort bad renoveret i 2008 ifølge tidligere salgsprospekt. Ser ut som det da ble lagt nye våtromsplater utenpå eksisterende flis på vegger.

Badet inneholder dusjkabinett og servant med underskap, begge opplyst å være nye fra 2025. Vegghengt toalett.

Det er avtrekksventil på vegg over kabinett, samt vindu tett inntil dusj.

Det ble registrert noe smuss, sprekker og skjolder på fuger og spesielt silikonfuger i hjørne i dusjoner og overganger vegg/gulv.

Badet bærer noe preg av alder og slitasje, men fungerer under forutsetning av at løsning med dusjkabinett opprettholdes, for å redusere fuktpåkjenning på vegger og gulv.

TG2 er gitt da det er registrert noe smuss og sprekker på fuger.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med sluk under dusjkabinett.

Fall på gulv ble punktvis kontrollert med laser. Det måles noe fall ved kabinett og tilnærmet flatt gulv forøvrig.

Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel er kun 15mm, krav er 25mm.

Det er registrert bom under flere fliser. Bom under gulvflis er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet.

Det ble også registrert flere fliser med riss og noen sprekker. En flis med sprekke er opplyst å nylig være skiftet.

Fuger bærer preg av slitasje og bør renses/ skiftes.

TG2 er gitt med bakgrunn i manglende fall på gulv og lav høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel, samt noen riss og løs flis.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Eventuell membran er ikke synlig i sluk pga slukets plassering under dusjkabinett.

Under toalettsisterne er det synlig hull for drenering. Her er det synlig at ny flis er lagt utenpå gammel flis ved renovering som er opplyst ble utført i 2008. Ikke tegn til membran i veggkonstruksjon.

Det er målt etter fukt i bjelkelag under dusjkabinett fra bod i kjeller. Ingen tegn til fukt eller forhøyede verdier i konstruksjon. Men noen fuktskjolder på treverk som følge av tidligere lekkasje fra avløpsrør. Dette er opplyst å ha blitt utbedret.

TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder, manglende dokumentasjon på løsninger, samt at membran ikke er påvist. Løsningen forutsetter at dusjkabinett opprettholdes.

Merknader:

7.2 Vaskerom

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vaskerom er plassert i grovkjeller.

Rommet tilfredsstillende ikke krav og forventninger til våtrom.

Det må påregnes total rehabilitering for å tilfredsstillende gjeldende krav.

Rommet kan likevel brukes slik det står. Selgere opplyser ta rommet fungerer greit til sitt bruk.

Merknader:

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Fliser lagt på støpt dekke i grovkjeller. Antas at det ikke er membran, isolasjon eller fuktssperre.

Må påregnes rehabilitert for å tilfredsstille dagens krav og forventninger til vaskerom.

Merknader:

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Antas at det ikke er membran på vaskerom.

Merknader:

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Strai kjøkkeninnredning med gråmalte profilerte fronter og hvit laminat benkeplate. Kjøkkenet antas å være fra 90-tallet.

Delvis integrerte hvitevarer og dobbel oppvaskkum i stål.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut av yttervegg.

Det er ikke registrert lekkasjeføler eller komfyrvakt. Anbefales alltid (men ikke krav fra montasjetidspunkt for kjøkkenet).

Registrert noe sprekker i parkett som følge av vannsøl.

TG2 er vurdert da kjøkken må påregnes modernisert og oppgradert for å imøtekomme dagens forventninger til funksjon og stil.

Merknader:

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Grovkjeller fra 1901 har som forventet tegn til svakheter.

Arealet fungerer som grovkjeller og oppbevaring av materiell som tåler noe fuktig luft.

Det bør etableres flere ventiler i vegger for å sikre luftsirkulasjon, samt installere avfukter for å holde kontroll med - og redusere luftfuktighet.

TG 2 pga synlige skjevheter, svertemerker og saltutslag på vegger.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Støpt gulv på grunn i hele kjelleren.

Oppbygging av gulv med eventuell diffusjonssperre/ radonsperre eller isolasjon er ikke kjent. Antas at dette ikke finnes.

Det er registrert tildels store skjevheter på gulv. Opp mot 40mm i samme rom. Utenfor dagens toleransekrav for støpte betonggulv, men normalt for gulv fra denne tidsalderen. Registrert noe malingsflass, fukt- og saltutslag, samt generell slitasje på overflater.

TG2 for gulv i kjeller med bakgrunn i registrerte skjevheter, avflassing, svinn og sprekke-dannelser.

Merknader:

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjeller fremstår som uinnredet grovkjeller. Ikke utforede vegger, men eksponerte murvegger.

Det er foretatt måling etter fukt i bjelkelag i himling, samt noe treverk i bodvegger, samt rundt vinduer.

Målt moderate utslag av fukt, opptil 14% relativ fuktighet. Tiltaksgrense på 16%.

Fuktnivå kan variere i forhold til klima. Konstruksjon bør observeres over flere årstider.

Anbefales installert avfukter for å redusere fuktspåkjenning på treverk.

Vegger og gulv av treverk anbefales fjernet for å redusere risiko for sopp- og råtedannelse.

TG2 er vurdert pga risiko for fuktspåkjenning av konstruksjon i kjeller. Ikke påvist kritiske verdier, men konstruksjon bør holdes under observasjon.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

VVS anlegg er delvis oppgdatert i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken rundt år 2000.

Anlegget består av kobber og noe plast, anlegget er hovedsaklig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Det gjøres visuell kontroll kombinert med test av vanninstallasjoner.

Røranlegget består av løsninger og materialer fra flere tidsepoker, det meste minimum 20 år gammelt, noe muligens originalt fra byggeår. Det må påregnes videre utskiftninger og vedlikehold av VVS anlegget.

Avløp føres til privat septikktank på 6m³ plassert i eget rom i kjeller. Opplyst at denne tømmes etter behov. Selgere har bestilt tømming ca 3 ganger pr år.

Vann skal være hentet fra borebrønn med vannpumpe plassert i kjeller.

Funksjon og tilstand for disse installasjoner er ikke vurdert av takstmann, da undertegnede ikke har kunnskap om dette. Ikke opplyst om vesentlige problemer i tilknytning til vann- og avløpsinstallasjonene.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på VVS anlegg, det må regnes med utskiftning og oppgraderinger i forbindelse med oppgradering av rom som krever vanninstallasjoner.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Eldre OSO varmtvannsbereder på ca 200 liter plassert på vaskerom i kjeller.

Fast tilkoblet strømpunkt.

Ved en eventuell lekkasje fra bereder, vil vann ledes til sluk på vaskerom. Plasseringen er således tilfredsstillende.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen er naturlig ventilert via oppdrift og noen få luker i yttervegg. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Manglende tilstrekkelig luftutveksling av kjeller og loft.

Normalt ventilert med tilførsel av tilluft i henhold til byggeår. Det kan med fordel monteres minst en lufteventil på hvert oppholdsrom, for å oppnå tilstrekkelig luftutveksling og et godt inneklima.

TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er tilstrekkelig med lufteventiler i yttervegg på oppholdsrom og kjellervegger.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Nyere sikringsskap med automatsikringer lokalisert i entre. Anlegget er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang til kontroll.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Det må påregnes oppgradering av det elektriske anlegget ved renovering og oppussing av bolig.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 er gitt med bakgrunn i at grunnforholdene og fundamenteringsmetode ikke er kjent, samt manglende påvist drenering.
1.3	Terrengforhold
	TG2 er vurdert da det ikke er kjente terrengforhold eller fremlagt dokumentasjon for byggemetode og overvannshåndtering.
2.1	Yttervegger
	TG2 er vurdert pga alder på kledning, samt manglende påvist lufting ved noen områder.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 er vurdert for vinduer, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Vinduer i kjeller har ingen isolasjonsverdi.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 er vurdert pga alder på takkonstruksjon.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 settes på bakgrunn av alder, tegn til tidligere fukt som følge av kondens og generell risikokonstruksjon med uisolert kaldloft. Konstruksjonen bør observeres i tiden fremover og gjennom flere årstider.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 pga noe svikt i gulv, behov for beis og vedlikehold og manglende rekkverk på trapp.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 er gitt da det er registrert noe smuss og sprekker på fuger.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 er gitt med bakgrunn i manglende fall på gulv og lav høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel, samt noen riss og løs flis.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder, manglende dokumentasjon på løsninger, samt at membran ikke er påvist. Løsningen forutsetter at dusjkabinett opprettholdes.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 er vurdert da kjøkken må påregnes modernisert og oppgradert for å imøtekomme dagens forventninger til funksjon og stil.
9.1.1	Kjeller Veggene og himlingens overflater
	TG 2 pga synlige skjevheter, svertemerker og saltutslag på vegger.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 for gulv i kjeller med bakgrunn i registrerte skjevheter, avflassing, svinn og sprekkdannelser.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 er vurdert pga risiko for fuktpåkjenning av konstruksjon i kjeller. Ikke påvist kritiske verdier, men konstruksjon bør holdes under observasjon.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på VVS anlegg, det må regnes med utskiftning og oppgraderinger i forbindelse med oppgradering av rom som krever vanninnstallasjoner.
10.5	Ventilasjon
	TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er tilstrekkelig med lufteventiler i yttervegg på oppholdsrom og kjellervegger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Vaskerom og kjeller må totalrehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG3 pga skjevheter, riss, sprekker etc på gulv i vaskerom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 pga manglende påvist membran eller tetteskjikt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-