

Enebolig
Barlindbekken 35
1388 Borgen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 16/12/2025

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:6, Bnr: 252
Hjemmelshaver:	Sidsel Aass Bergland
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1236 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1973/ 2014

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

03.11.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Lettskyet og ca.8 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Enkelte boder var fylt med personlige eiendeler som vanskeliggjør inspeksjon. Det kan forekomme avvik som

ikke ble avdekket under befaringen.

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

Forutsetninger:

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

Oppdragsgiver:

Hjemmelshaver

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert adkomst, granittmurer, trapper ned til skjermet terrasse/uteområde og gressplen. Flott utsikt mot Oslofjorden. Kort vei til turløyper og Vardåsen skisenter.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur av Leca e.l. Antatt støpt såle mot grunn. Tak og veggkonstruksjoner i tre over grunnmur, etterisolert ved ombygging i 2014. Liggende trekledning. Saltak tekket med trepanel av Sibirsk lerk. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og normalt vedlikeholdt på befaringdagen. Boligen ble renoveret i 2014 i følge eier.

Hovedkonstruksjoner som grunnmur, veggkonstruksjon og takkonstruksjon er opprinnelig fra byggeår.

Eldre konstruksjoner har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. 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 strenge krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. 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. Med risikokonstruksjon menes at det kan være økt sjanse for fuktskader i bygningsdeler som ligger under bakkenivå, hvor fukt/vann kan bli stående og ikke har mulighet for å bli luftet ut. Selv om drenering og grunnmursplast ble byttet 2014, så kan det forekomme kapilært sug fra grunnen da eldre betongsåler ofte ble støpt uten tettesjikt mot grunn. Det kan være flere forhold under bakkenivå

(vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

*Det ble ikke avdekket skader eller andre synlige tegn på at det er svikt i drenering/fuktsikringen.

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

*Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

ANNET:**OPPVARMING:**

Vannbåren varme i flere rom/gulv.

Åpen peis i u.etg, samt lukket ildsted i 1.etg.

*Eier opplyser om at det er en Brunner peisinnsats.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Fakturaer for utførte tjenester. Samsvarserklæring. Opplysninger gitt av hjemmelshaver på befaringdagen. (Takstmann står ikke ansvarlig for om opplysninger gitt av eier er korrekte.)

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

VEGGER: Malte slette flater, malte murvegger, trepanel, fliser på bad,

HIMLING: Malte slette flater, trepanel

GULV: Parkett/heltregulv i eik, fliser på baderom+wc+entrè+vaskerom, teknisk rom, bod

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.

-Boligen er normalt godt vedlikeholdt og har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder. Boligen ble totalrenovert i 2014 i følge eier. (Grunnkonstruksjon som grunnmur, tak og yttervegger er fra byggeår.)

-Forrom til badstue med dusjløsning er ikke medtatt som våtrom i denne rapporten. Det er likevel målt lokalt fall til sluk i dusjsone samt påvist membran under klemring. Det er benyttet trematerialer i våtsone som er beskyttet for direkte vannsprut av glassdør. Trematerialer er ansett som uegnet materiale i våtsoner./Avvik ihht NS 3600:2018) Det er ingen tegn til skader på trekledningen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om følgende endringer/beskrivelser:

-Boligen ble totalrenovert i 2014 i følge eier. (Se salgsoppgave for utfyllende informasjon.)

-Solcelle på tak ca. 2020/2022

-Garderobe i walk-in-closet fra HTH

-Kjøkkeninnredning og baderomsinnredning fra UNOFORM

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U.etg	127			54	116	11
1.etg	143			36	136	7
SUM BYGNING	270			90	252	18
SUM BRA	270					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje (sør)		15				
Garasje m/bod		30*				
SUM BYGNING		45				
SUM BRA	45					

BRA-i:

U.etg:

V.F., peisestue, bibliotek, bad, bod, vaskerom, teknisk rom, badstue, kjøkken m/oppholdsrom, soverom

1.etg:

Entrè, wc, bad, 2 soverom, omkleddningsrom, bod, kott, kontor, kjøkken og stue.

Romdefinisjoner er satt utifra dagens bruk og kan ha en annen betegnelse på originale tegninger.!

BRA-e:

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 med bod: 22 m2 garasjeplass + 8 m2 bod

GARASJE / UTHUS:

1. Garasje med bod mot NORD. Oppført med støpt såle mot grunn. Vegger i Leca e.l., saltak tekket med trepanel. Stedvis utvendig liggende kledning. Leddport i tre med elektrisk portåpner.
2. Garasje mot SØR oppført i 2004. Ringmur i Leca fundamentert mot stedvis synlig fjell i grunnen. Leca plank. Yttervegger med liggende trekledning. Saltak tekket med trepanel.

Garasjer er ikke tilstandsvurdert.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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

16/12/2025

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Grunnmur i Leca e.l. Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser.

Synlig grunnmursplast på deler av boligen. Stedvis ikke mulig å inspisere VEST side grunnet inntilbygget konstruksjon.

*Eier opplyser om ny drenering og isolasjon av mur i 2014 samt etablering av drenskummer..

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

-Ikke mulig å påvise grunnmursplast på store deler av grunnmur pga. boligens oppbygging.

-Grunnmur er kun visuelt inspisert på det som er synlig på utsiden og innsiden av boligen.

-Det ble ikke avdekket skader eller tegn til avvik med den synlige delen av konstruksjonen.

*Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner ofte ble støpt uten plast/tettesjikt mot grunnen. Det kan av den grunn forekomme kapillærsug av fuktighet selv om dreneringen /grunnmursplasten er utbedret i nyere tid. Det er viktig å ikke benytte organisk materiale direkte mot gulv og vegger som kan få forhøyet fukttinnhold.

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

(Drenering/fuktsikring skiftet i 2014 ref. eier.)

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

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

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

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

Merknader: Boligen ligger i skrånende terreng. Det er utført tiltak med drensrenner som skal ivareta vann som kommer mot boligen. Det er registrert fall fra boligen mot renner på tilfeldige valgte steder. Øvrig terreng rundt boligen er tilnærmet flatt.

TG 2:

Flatt terreng /dårlig fall (avvik NS 3600:2018) *Det er ingen behov for umiddelbare tiltak.

2. Yttervegger

TG 1 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 noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger over grunnmur i trekonstruksjon med liggende kledning. Kledning og etterisolering nytt i 2014 ref eier.

Merknader: Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke innsisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke blir utført ved en tilstandsbefaring.

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Det er ingen tegn til skader som tilsier at det er manglende lufting bak trekledning. Synlig luftespalte er påvist tilfeldige steder. Luft er viktig for å hindre fukt og råteskader. På VEST side er det ikke mulig å påvise lufting grunnet konstruksjonsoppbygging. Det er montert beslag ned mot grunn og terrassebord.

-Kledning er stedvis lavere mot terreng/terrasser enn anbefalt, samt noe manglende klaring til enkelte vannbrett/beslag. Dette kan gi forkortet levetid. Vegetasjon/planter bør holdes vekk fra konstruksjonen.

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.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører i tre med isolerglass fra 2014.

Ytterdører 2014.

NB! 2 stk vinduer på VEST side av eldre, men ukjent årstall.

Merknader: Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

-Omramming rundt vinduer har liten/ingen klaring ned mot vannbrett. Det kan derfor forekomme fuktopptak som kan forkorte levetiden. Spalte bør etableres.

-Det er en avskaling i karmen mellom entrè og stuen. (Kosmetisk betydning)

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 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak i trekonstruksjon. Lukket konstruksjon, ingen muligheter for inspeksjon.

Merknader: Takkonstruksjon er kun besikttet fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak. Luftespalter i raft.

*Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er synlig eller mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2014

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertekking av trepanel med Sibirsk lerk. (Ukjent undertak/tekking.) Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. 2014

*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.

Merknader: Det er ingen synlige tegn til lekkasjer eller andre svekkelser. Tilstandsgrad er kun basert på alder på bygningsdelen.

*Utskiftning/vedlikehold: Normal omlegging av bordtak er 20-40 år ref. Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320

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

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

1. Veranda i trekonstruksjon mot SØR/ØST
2. Veranda i trekonstruksjon mot NORD/ØST
3. Terrasse i trekonstruksjon på bakkeplan mot ØST.

Merknader: Terrasser/verandaer utført med terrassebord av Kebony. Hovedsakelig naturlig vær/bruksslitasje.

Rekkverkshøyde på 90 cm er lavere enn dagens forskrifter på 100 cm

-Stedvis råte i enkelte rekkverksstolper på NORD side.

TG 2:

-Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter. (Må ikke endres)

-Stedvis råte i enkelte rekkverksstolper på NORD side. Behov for tiltak. Ansett som avvik ihht NS 3600:2018

7. Våtrom

7.1 Bad u. etg

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 eller spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, malte slette plater i himling. Skuffeinnredning med vask. Speil med lys. Innmurt massasjekar. Veggghengt WC. Mekanisk avtrekk.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder. Man kan vurdere sprutsikring mellom innredning og badekaret for å hindre fuktskader/svelling.

TG 2 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.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv med vannbåren varme

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder. Det er målt høydeforskjell med laser på 14 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Oppkant ved dørterskel på ca. 40 mm vil forhindre at vann vil nå tilstøtende rom dersom membran er ført opp bak list. (Det er ikke mulig å påvise membran/tettesjikt bak listverk.) Rommet fungerer likevel greit med dagens bruk.

TG 2:

Settes grunnet mindre avvik på fall ihht TEK 97. (TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Dvs. 16 mm. Det ble målt 13 mm 1:50 fra sluket.)

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014/2015

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

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. Det er fra utførende entreprenør beskrevet bruk av smøremembran på gulv, samt våtromsplater med godkjnet membran på vegger. Ingen ytterligere dokumentasjon er fremlagt. Det er synlig membran under klemring i sluket.

Merknader: Våtromsarbeider er utført av ansvarlig foretak ved totalrenovering av boligen. Det er ikke funnet avvik som tilsier en nedsatt TG. Det er likevel en noe mangelfull dokumentasjon. Hullboring er ikke mulig å utføre mot våtsone av konstruksjonsmessige årsaker.

7.2 Bad 1.etg

TG 1 7.2.1 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 eller spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, malte slette plater i himling med downlights. Skuffeinnredning med helstøpt benk m/integrert vask. Speil med lyslist. Vegghengt WC og bidè. Flislagt dusjnische med svingbar glassdør. (Noe lav takhøyde i dusjen)
 Mekanisk avtrekk.

Merknader: Overflater og innredning med normal slitasjegrad ihht alder.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er 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 vannbåren varme. Nedsenk i dusjnische.

Merknader: Overflater hovedsakelig med normal bruksslitasje ihht alder. Det er målt høydeforskjell med laser på 40 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Lokalt fall i dusjnische. Oppkant ved dørterskel på ca. 25 mm vil forhindre at vann vil nå tilstøtende rom dersom membran er ført opp bak listverk. (Det er dog ikke mulig å påvise membran/tettesjikt uten å demontere listverk.) Rommet fungerer greit med dagens bruk.
 -Det er påvist hulrom/bom under flis ved nedsenk til dusjen, samt sprekk i gulvflis. Flisen kan mangle heft til underlaget og i ytterste konsekvens løsne helt. Bør holdes under oppsyn evt. utbedres av fagperson.

TG 2:
 Settes da "bom" under flis samt sprekk i flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014/2015
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 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. Det er fra utførende entreprenør beskrevet bruk av smøremembran på gulv, samt våtromsplater med godkjnet membran på vegger. Ingen ytterligere dokumentasjon er fremlagt. Det er synlig membran under klemring i sluket.

Merknader: Hullboring er foretatt fra tilstøtende rom uten tegn til avvik. Hullboring gir likvevel en begrenset kontroll da det ikke var mulig å utføre dette mot våtsonen i dusjen av konstruksjonsmessige årsaker.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken u.etg

TG 1 8.1 Kjøkken u.etg

Vanninstallasjonen er fra 2014

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 med med slette fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt vask og platetopp. Integrert kjøleskap og stekeovn. Veggmontert ventilator.

Merknader: Det er ikke påvist lekkasjestopper på kjøkkenet. Anbefales etablert.

PS! Lekkasjesikring anbefales uavhengig av byggeteknisk 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.

8.2 Kjøkken 1.etg

TG 1 8.2 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 2014

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

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

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

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

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

Kjøkken fra Unoform med en kombinasjon av spilefronter i eik og slette fronter. Benkeplate i kompositt med nedfelt 80 cm platetopp i kjøkkenøy. Benkeplate i tre i en forlengelse av kjøkkeninnredningen. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og micro. Takmontert ventilator over øy.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje.

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

PS! Lekkasjesikring anbefales uavhengig av byggeteknisk 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 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Overflater med varierende utførelse.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje. Ingen funn av avvik som krever strakstiltak.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvoverflater hovedsakelig i tre. Gulv i tre på tilfarer over støpt såle av betong.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder.

-Det er påvist noe høydeforskjell mellom enkelte rom. Flisfuger på boden med noe misfarge.

-Det er avrenning på flislagt gulv i teknisk rom. Kosmetisk betydning.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er 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.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist ventiler i yttervegger samt spalteventiler i vinduer. Det er montert mekanisk avtrekksvifte på tak med avtrekk fra våtrom, teknisk rom, vaskerom.

Merknader: -Ventiler i vegger og åpningsbare vinduer. Det er viktig at vinduer og ventiler brukes aktivt for utskiftning av luft.

-Det ble hullboret/fuktsøkt i utlektet vegg mot NORD uten tegn til forhøyede verdier.

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

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår/2014

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Vannrør i plast (rør-i-rør) og avløpsrør og sluk i plast. (Eier opplyser om at alle vannrør ble byttet til rør-i-rør ved renovering)

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsinstallasjoner. Det er ukjent om det er byttet stikkledninger til kommunalt tilkoblingspunkt eller om avløpsledninger under såle er byttet.

-Stoppekran på teknisk rom.

-Rør-i-rør er ikke bygget inn i fordelerskap. Rørene er synlig montert på vegg.

-Det er tegn til kondensering på vannrør under vask i "biblioteket" Dette er trolig rør til utekran som vil kondensere ved bruk da den ikke er isolert. Bør vurderes utbedret/holdes under oppsyn.

*Hjemmelshaver opplever ingen problemer med vann eller avløp. Det er foretatt oppgraderinger av vann og avløp i 2014 ref. eier.

**Det er anbefalt å ettermontere lekkasjevarsler på WC, kjøkken, under vask på biblioteket, vaskerommet. Da disse rommene ikke har sluk i gulvet.

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

VV-bereder tilknyttet vannbåren varmeanlegg og varmepumpe på teknisk rom. Dette ble montert i 2014/2015.

Merknader: Ingen synlige avvik ble avdekket. Det krever dog fagkompetanse på slike anlegg.

TG iu 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren varme med åpent anlegg på teknisk rom. Skjulte varmerør i konstruksjonen.

Merknader: Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av rør og deler til vannbåren varme. Ingen synlige tegn til lekkasjer eller svekkelser. Det anbefales å kontakte autorisert personell for utvidet sjekk/kontroll av VVS installasjonen.

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2014

Varmepumpe tilknyttet vannbåren varme. Det er boret etter bergvarme.

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

Inspeksjon av varmesentraler krevet fagkunnskap, det er derfor ikke satt en TG.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Anlegget ble sist fornyet i Ny vifte 2025

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via ventiler i enkelte yttervegger, samt åpningsbare vinduer med spalteventiler. Mekanisk avtrekksvifte montert på tak.

Merknader: Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Dette kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til innneklima og ventilering. (balansert ventilasjonsanlegg)

*Vinduer/ventiler må brukes aktivt for utskifting av luft. Viktig at ventiler holdes åpne, selv i den kalde årstiden. Rens av kanaler er anbefalt ca. hvert 5.år.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår/ 2014

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert bak skapdør i vegg mot bad i 1.etg., samt 1 stk skap i u.etg

Merknader: -El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Det ble ikke avdekket avvik med behov for strakstiltak. -Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme. -Lys/downlights ikke demontert for kontroll.

*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 forrige tilsyn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

-Det foreligger flere sett med tegninger. Boligen er originalt en tomannsbolig, brukes i dag som enebolig. Det er ingen tegninger som samsvarer med dagens plan eller fasader. Endring av bruk fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige tiltak.

-Det mangler håndløper på 1 side i trappen for å tilfredsstille dagens forskrifter. (Håndløper finnes og kan evt. monteres i følge eier)

-Utvendige støttemur med høyde over 50 cm fra terreng mangler sikring.

-Solcelleanlegg er ikke vurdert, da dette krever fagkompetanse.

*Eier opplyser om at man bør skru av mekanisk avtrekk ved fyring i åpen peis evt. lukke opp et vindu.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Flatt terreng /dårlig fall (avvik NS 3600:2018) *Det er ingen behov for umiddelbare tiltak.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter. (Må ikke endres) -Stedvis råte i enkelte rekkverksstolper på NORD side. Behov for tiltak. Ansett som avvik ihht NS 3600:2018
7.1.2	Bad u.etg Overflate gulv
	Settes grunnet mindre avvik på fall ihht TEK 97. (TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Dvs. 16 mm. Det ble målt 13 mm 1:50 fra sluket.)
7.2.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Settes da "bom" under flis samt sprekk i flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.