Tilstandsrapport

Skatvedtveien 39, 3475 SÆTRE

ASKER kommune

gnr. 357, bnr. 309

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 190 m²

Befaringsdato: 29.11.2024 **Rapportdato:** 30.03.2025 **Oppdragsnr.:** 12018-24178 **Referansenummer:** MM1345

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Nicolai Aamot

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot
Uavhengig Takstingeniør
jan.nic@taksering.as
930 44 336

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjeplasn og tilbygget dobbel garasje. Boligen er innvendig oppusset bl.a. med nytt kjøkken, nye gulvoverflater, ny garderobeløsning på hovedsoverommet og nyrenovert dusj/wc i 1. etasje. Isolerglassvinduer fra 2007, 2008 og 2021. Det er utført dreneringsarbeider på gårdsplass og nedløpsrør fra takrenner er lagt i rør til drenskum. Ny markterrasse og uteplass. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler, henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig. Opplysninger i eiers egenerklæring og fremvist og oversendt dokumentasjon fra eier er gjennomgått.

Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er membranløsninger i våtrom, isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert, eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og/eller generell alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

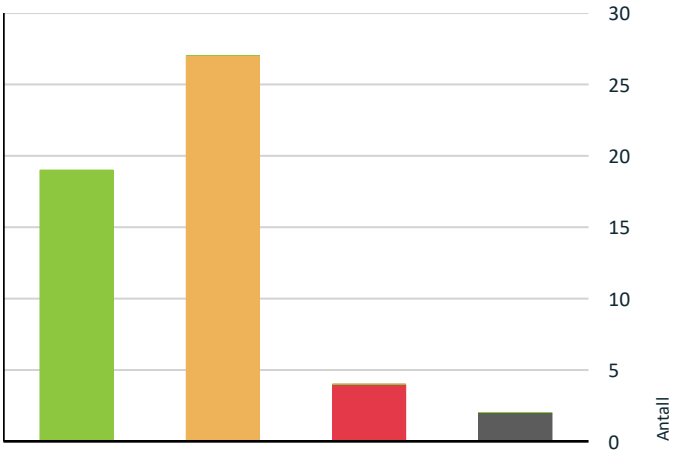
Enebolig med garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Byggesøknadstegninger for tilbygg garasje fra 1986 er fremvist.

Sammendrag av boligens tilstand

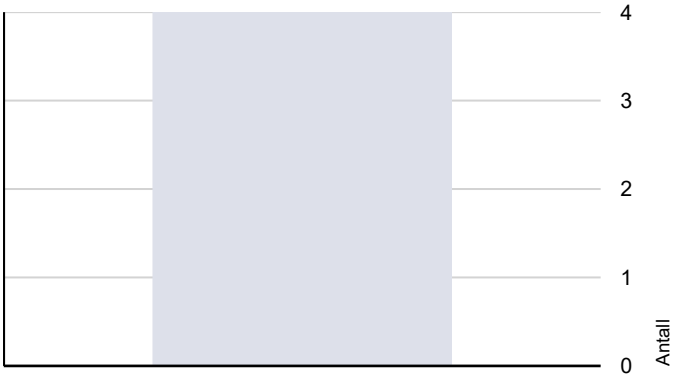
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapporten er basert på gitte opplysninger av eier og vurdert ut fra forelagte opplysninger.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen foı funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være
tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Ved kjøp av eldre objekter må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskiller/dekke, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Forøvrig henvises det til rapportens enkelte punkter. Datidens byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at objektets standard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

* Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader':
Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad TG3.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig med garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Underetasje/kjeller > bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje/kjeller > bad/wc > Vegger, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Gulvkonstruksjon og fall — Gå til side
- Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Port (garasje) — Gå til side
- Utvendig > Balkonger/terrasser — Gå til side
- Innvendig > Overflater gulv — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varme — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > Underetasje/kjeller > bad/wc > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje/kjeller > bad/wc > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje/kjeller > bad/wc > Gulvkonstruksjoner og fall — Gå til side
- Våtrom > Underetasje/kjeller > bad/wc > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje/kjeller > bad/wc > Varme — Gå til side
- Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE

Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsregisteret.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak på bolig og tilbygget garasje er tekket med Planja takplater.

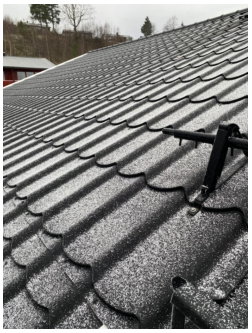
Normal tid før omlegging av taktekking er 30-60 år.

Taktekkingen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Det var på befaringstidspunktet underkjølt regn, og taktekking var belagt med ett tynt islag.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål.

I hovedsak er nedløpsrør tilkoblet nedgravde drensrør, eller dels nedgravde drensrør.

Normal tid før utskifting av takrenner, nedløpsrør, beslag er 30-60 år.

Nedløpsrør, takrenner og beslag synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er montert snefangere på begge sider av huset/garasjen, og stigtrinn for feier.

Det er synlige rørforlengere/avrenningsrør tilkoblet nedløpsrør fra tak. Disse er ført under bakken langs grunnmur. Synlige avrenningsrør i krypkjeller

under deler av kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er satt på bakgrunn av at det ikke er gitt opplysninger om hvor bortledet nedløpsvann ledes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takrenner, nedløpsrør og beslag bør jevnlig kontrolleres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur på boligen er oppført i isolerte stenderverks- /bindingsverkskonstruksjoner, belagt med vindsperre og diffusjonssperre.

Yttervegger over grunnmur på garasjen er oppført i antatt uisolerte stenderverks- /bindingsverkskonstruksjoner. Innvendig belagt med gips og plater.

Utvendig kledning av beisede/malte stående trepaneler og liggende trepaneler på øvre del av gavelvegger.

Normal tid før reparasjon av veggkonstruksjoner og utvendig panel av tre er 40-80 år.

Veggkonstruksjonene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Selve stenderverk-/bindingsverkskonstruksjonene og isolasjonsmaterialer er ikke kontrollert da veggene er igjenbygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis registrert tørrsprekker/solsprekker i utvendig panelkledning.
Det er stedvis registrert manglende musebånd under utvendig kledning og hull i netting i takutstikk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre panelkledninger har på generelt grunnlag behov for jevnlig kontroll og vedlikehold.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak oppført i uisolerte trekonstruksjoner. Undertak av tre.
Takkonstruksjonene forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen og garasjen ble oppført.

Takkonstruksjonene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Takkonstruksjonene er undersøkt og det er ingen synlige avvik. Takkonstruksjonene er besiktiget og har adkomst fra gavelvegg innvendig i garasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder på takkonstruksjonene.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men på bakgrunn av generell alder bør konstruksjonene jevnlig holdes under oppsyn.

TG 2 Vinduer

Malte vindusrammer med enkle glass i bod under garasjen og i garasje.
Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2 og 3-lags isolerglass fra 2001, 2007, 2008 og 2021.
Markiser over enkelte vinduer.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Tilstandsrapport

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen av isolerglassene er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.
Markiser over vinduer er ikke funksjonstestet. Det forventes at disse fungerer tilfredsstillende, da det ikke er gjort bemerkninger fra eiers side.

Vinduer i garasje er ikke ferdig/tilfredsstillende innsatt og mangler bl.a. utforinger og listverk.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass/takvindu.

Kondensering kan medføre mugg og soppdannelse, samt skade maling og treverk i vindusrammene.
Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rom hvor kondensering forekommer.

TG 1 Dører

Inngangsdør til boligen fra underetasje og 1. etasje.
Glatte malte overflater og glassfelt.

Dør til bod under garasje med malte glatte overflater.

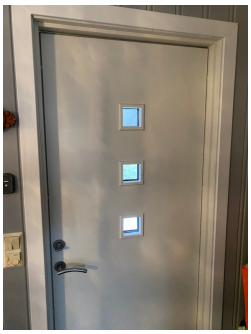
Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

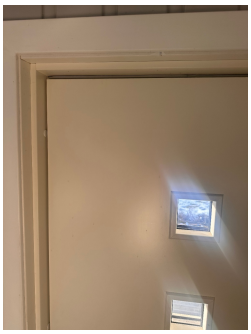
Døren er funksjonstestet.
Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:
TG2: Dør til bod under garasje på bakgrunn av generell alder.

Tilstandsrapport





TG 2 Port (garasje)

Elektrisk leddport.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Ingen spesielle tiltak forventes, men på generelt grunnlag oppfordret det å utføre jevnlig kontroll.

TG 1 Balkongdør/terrassedør

To-fløyet terrassedør med dørrammer, dørkarmer og dørblader i tre med med malte overflater og 2-lags isolerglass fra spisestue.

Enkle balkongdører med dørrammer, dørkarmer og dørblader i tre med med malte overflater og 2-lags isolerglass fra stue og hovedsoverom.

Normal tid før utskifting av dørkonstruksjoner i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglassene er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Dørene vurderes å være i funksjonell stand.

Det er normalt at dørkonstruksjonene kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger/terrasser

Solrik markterrasse på ca. 41m2. ved hovedinngang til huset med direkte adkomst til/fra gårdsplass og hage samt spisestue. Terrassen er oppført i impregnerte trekonstruksjoner.
Veggmontert markise.

Overbygget balkong på ca. 6,7m2. med adkomst fra stue og hovedsoverommet.
Balkongen er oppført i utkragede trekonstruksjoner. Malt tredekke. Rekkverk oppmålt til 0,915 meter.

Overbygget uteplass på ca. 23m2. utenfor inngangspartiet i underetasjen.
Uteplassen er belagt med plastheller. Takerbygg oppført i trekonstruksjoner med plexiglassplater.

Solrik uteplass på ca. 16m2. i enden av hagen. Uteplassen er oppført i trekonstruksjoner.

Det er foretatt kontroll av nivå-/høydeforskjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Uteplass i enden av hagen:
Det mangler håndløper på begge sider i trappen og det mangler rekkverk på konstruksjonen mot gårdsplassen. Åpning i rekkverk bør sikres mot klatring.

Kun mindre nivå-/høydeforskjeller er registrert i trekonstruksjonene på markterrasse, balkong og uteplasskonstruksjon i ende av hagen.
Ujevnheter i underdekket til uteplass belagt med plastheller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløper og rekkverk i trapper bør av sikkerhetsmessige grunner monteres.
Åpninger i rekkverk bør av sikkerhetsmessige grunner endres for å forhindre klatring.

INNVENDIG

TG 2 Overflater gulv

Malt betongdekke i teknisk rom og vaskerom. Pusset betongdekke i bod i uenderetasjen.
Flisbelagte gulvoverflater i entré/gang, trappegang og soverom, og parkettgulv på soverom i underetasjen.
Laminatgulv i entré/trappegang, kjøkken, stuer, mellomgang og soverom i 1. etasjen.

Tilstandsrapport

Normal tid for generelt vedlikehold av laminatgulv, parkettgulv og malte gulv er 10-20 år.
Normal tid for generelt vedlikehold av flisbelagte gulv er 20-25 år.

Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

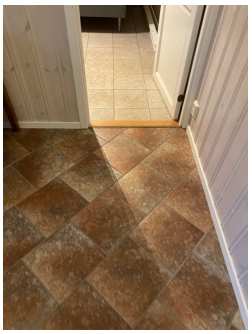
Det er stedvis registrert svikt/ujevnheter i laminat-/parkettgulv både i underetasjen og 1. etasje. Dette er oftest på bakgrunn av at laminat -/parkettunderlag over tid blir nedtråkket, og at gulvene er lagt flytende.
Større svikt/ujevnhet i parkettgulv i ytre hjørne i kjellerstuen.

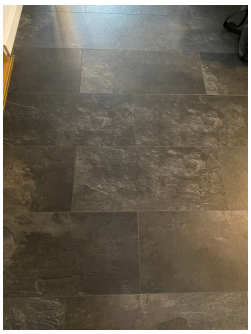
På de eldste gulvene er det stedvis noe bruksslitasje og merker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Samtlige overflater oppfyller sine tiltenkte funksjoner tatt alder i betraktning. Det bemerkes at enkelte overflater bærer preg av elde. TG av overflater er satt grunnet alder og bruksslitasje. På generelt grunnlag må det påregnes oppgradering av parkettgulv i kjellerstuen.





TG 1 Overflater vegger og himlinger

Utforede trepaneler med behandlede overflater, ellers pussede og malte glatte gips/platebelagt vegger.

Normal tid før maling av veggflater er 10-20 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper på vegger. Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Malte trepaneler, takess himlingsplater og gipsplater med pussede og malte overflater.

Tilstandsrapport

Innfelte spotter på kjøkken.

Normal tid før maling av himlinger er 10-20 år.

Himlingsoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper i himlinger. Det er normalt at himlingsoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Himlingshøyde i hovedetasjen er oppmålt til ca. 2,40 meter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke mot grunn i underetasjen og i bod i garasjen. Etasjeskiller mellom bod og garasje oppført i armerte betongkonstruksjoner.

Etasjeskille mot 1. etasje antas å være oppført i trebjelkelag, antatt isolert med isolasjonsmatter.

Etasjeskille mot kaldtloft er oppført i trebjelkelag, isolert med løs isolasjon.

Nivå-/høydeforskjeller og skjevheter er kontrollert med krysslaser.

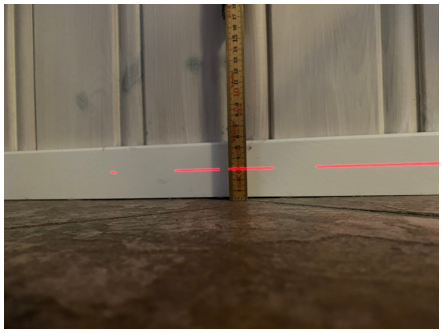
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

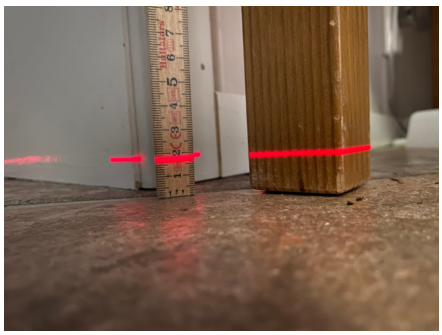
Det er registrert noe mindre nivå-/høydeforskjeller på ca. 5-15mm. gjennom de målte rom.

TG er satt på bakgrunn av standardens krav til godkjente avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å rette av gulvene som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.





TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG IU Pipe og ildsted

Pipestokk sannsynligvis oppført i elementsten, utvendig belagt med teglstensbelegning.

Vedovn i entré/gang i underetasjen, åpen peis i kjellerstue og elementpeis med innsats i stue i 1. etasje. Gnistfangere/fliser på gulv ved samtlige ildsteder.
Feieluke i bunn av pipestokk i entré/gang i underetasjen.
Det er ingen synlige riss/sprekker i fuger/teglstensbeleggning.

Utvendig pipe er ikke inspisert da sikkerhetsmessige forhold ikke var
tilfredsstillende. Utvendig pipe er derfor kun besiktiget fra gårdsplass.
Det foreligger ingen rapport fra brann/feiertilsyn.

Tilstandsvurdering av pipeløp og montering av peis er ikke vurdert.
Tilstandsvurderinger av pipeløp må gjøres av kvalifisert personell med
utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det anbefales rutinemessig kontroll av dette. Ingen ytterligere vurderinger er utført da den bygningssakkyndige takstingeniør ikke har kompetanse på området.

Sist tilsyn med fyringsanlegget var 31. august 2020. Planlagt neste tilsyn er i 2028.
Sist feiing er utført 22. februar. Neste feiing er planlagt i 2028. Dokumentasjon, epost fra Asker og Bærum Brann og Redning datert 17.02.2025.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av underetasjen er under terreng, mot gårdsplass og vei.
Åpne betongvegger/Lecavegger i bod, teknisk rom og vaskerom.
Utforede vegger i kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det opplyses på generelt grunnlag at utlektede og beslåtte vegger er å betrakte som en risikokonstruksjon. Dette pga. at det er vanskelig å oppdage eventuell fukt på et tidlig tidspunkt.

Det er utført fuktmåling med Protymeter fuktindikator. En slik fuktkontroll utføres ved at en fuktindikator dras over overflatene eller at det benyttes pigger/elektroder. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om eventuelle fuktskader.

Det er utført kontroll/fuktmåling i åpne betongvegger i bod og vaskerom.
Det er foretatt hulltaking i panelvegg i ytre hjørne i kjellerstue.
Det er registrert noe mindre fuktutslag i yttervegg og ytre deler av støpte betongdekker.
Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at noe fuktvandring i nedre deler av grunnmur er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner, da boligens grunnmur og såle ble oppført uten fuktsperre mot grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er synlige rørforlengere/avrenningsrør tilkoblet nedløpsrør fra tak. Disse er ført under bakken langs grunnmur for å begrense vann mot grunnmur og rom under terreng.
Iflg. eier er det lagt nye drenering og knotteplast rundt bygningens grunnmurer.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men forholdene bør holdes under oppsyn.

TG 2 Krypkjeller

Kryprom under deler av kjøkkenet. Adkomst via luke i grunnmur fra bod i underetasje.
Ringmur er oppført i Lecasten.
Dels utgravd, grunn er belagt med fyllmasse. Tilstrekkelig utlufting, med lufteluker i hver kortvegg. Synlige avrenningsrør fra taknedløp.

Ingen synlige avvik ut over normal slitasje og elde på konstruksjoner.

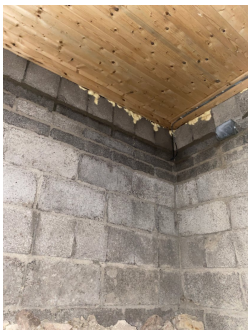
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen synlige eller registrerte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grunn bør sikres mot fukt/kondenssering.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Lukket tretrapp med malte trappevanger, inn-/opptrinn og rekkverk. Trinn er belagt med trappeneser/teppefliser.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

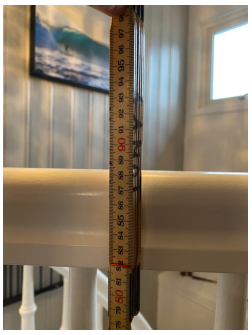
Det mangler håndløper på vegg i trappen.
Rekkverkkshøyden i entré/trappegang er oppmålt til 0,885 meter. Dagens forskriftskrav er 0,90 meter.

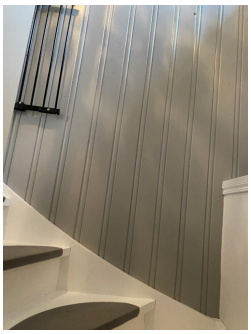
Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Dersom dagens krav skal oppfylles må det monteres håndløper på veggene i trappen, og rekkverk må heves. til min. 0,90 meter.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige dører

Innerdører med malte overflater med pressede profiler.
To-fløyet dør med glassfelt til kjellerstue i underetasjen.

Normaltid før utskifting av dører er 30-50 år.

Dørene vurderes å være i funksjonell stand.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, dørrammer og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Garderober, hyller og reoler

Skyvedørsgarderobe med klesheng, hyller, skuffer og speildører i entré/trappegang og hovedsoverom.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Garderobeskap synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Garderobeløsninger er ikke videre vurdert.

Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE/KJELLER > BAD/WC

Generell

Våtrommet er av eldre dato. Oppføringsåret er ikke opplyst, men antas å være fra før 1997.

Dokumentasjon på arbeider og arbeidsbeskrivelse er ikke fremvist.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Flisbelagte veggoverflater.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Gipshimlinger med pussede og malte overflater.
Innfelte spotter (ikke kontrollert).

Normal tid før maling av himlinger er 10-15 år.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at normalt forventet levetid er mer enn halvgått, og at dokumentasjon på utført arbeide og arbeidsbeskrivelse ikke er fremvist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.
Dokumentasjon bør fremskaffes.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Våtrommet bør på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flisbelagte gulvoverflater.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 20-25 år.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at normalt forventet levetid er mer enn halvgått, og at dokumentasjon på utført arbeide og arbeidsbeskrivelse ikke er fremvist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.
Dokumentasjon bør fremskaffes.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Våtrommet bør på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Åpne sluk i gulv. Hjelpesluk i hovedgulv og under hjørnebadekar og hovedsluk under dusjkabinett. Synlige vannlås, klemringsfunksjoner og smøremembran.

Normal tid før utskifting av sluk, membran og tettesjikt er 20-25 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering basert på alder. TG er satt på bakgrunn av generell alder, da den anbefalte brukstiden for sluk, membran og tettesjikt er nådd, og at dokumentasjon på utført arbeide og arbeidsbeskrivelse ikke er fremvist. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

Alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Våtrommet bør på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE/KJELLER > BAD/WC

TG 2 Gulvkonstruksjoner og fall

Støpt mur-/betongdekke. Nivå-/høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved terskel er kontrollert med krysslaser og vater.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Anbefalt fall på gulv skal være minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket, eller jevnt fall mot sluk på hele gulvet med minimum 1:100. Ved flatt hovedgulv med nedsenket dusjsone på min. 10mm, skal det være oppkant til topp membran på min. 15mm. ved terskel.

Krav til fall 1:100 på hovedgulv på bad/wc og vaskerom for lekkasjevann/forbruksvann, og nivå-/høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved terskel på min. 15mm. er ikke ivaretatt iht. TEK (teknisk forskrift).

Konsekvens/tiltak
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det bør etableres tilfredsstillende oppkant ved dør til bad/wc.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Våtrommet bør på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD/WC

TG 3 Vegger, membran og tettesjikt

Vegger på våtrom er utforet og antas å være belagt med gipsplater med smøremembraner.

Normal tid før utskifting av vegger, membran og tettesjikt er 20-25 år.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. TG er satt på bakgrunn av generell alder, da den anbefalte brukstiden for sluk, membran og tettesjikt er nådd, og at dokumentasjon på utført arbeide og arbeidsbeskrivelse ikke er fremvist. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Våtrommet bør på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

UNDERETASJE/KJELLER > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc er utstyrt og innredet med baderomsinnredning med profilerte heltrefronter. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggskap med speildører og overbelysning. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Hjørnebadekar med hånddusj. Frittstående dusjkabinett med blandebatteri, hånddusj og vegger i herdet glass. Dusjvegg i frostet glassbyggersten. Veggmontert elektrisk håndkletørker.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke observert lekkasjespalte for lekkasjevann fra innebygget sisterne. Dette var dog ikke påkrevet ved monteringtidspunktet.
Utstyr og innredninger fra oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres lekkasjesikring eller etableres lekkasjespalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte med direkte utsug via yttervegg. Veggventil.

Merknad:
Det bør etableres bedret luftgjennomstrømning ved dør.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD/WC

TG 2 Varme

Varmekabler i gulv.

Normal levetid på varmekabler i støpt dekke er 20-25 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmekabler kan være av varierende kvalitet.

TG er satt på bakgrunn av at normalt forventet levetid er mer enn halvgått.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at varmekabler kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD/WC

Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjsonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggsystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er ikke utført da våtsoner vender mot bygningsmessige konstruksjoner av betong og grunnmur under terreng.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Våtrommet bør på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

Generell

Våtrommet er av eldre dato. Oppføringsåret er ikke opplyst, men antas å være fra før 1997.

Dokumentasjon på arbeider og arbeidsbeskrivelse er ikke fremvist.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Pussede og malte betong-/murvegger.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

-

Malte trepaneler.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder, og at våtrommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Våtrommet bør på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Malt betong-/murdekke.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike

skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe avskalling av malingsdekke.

TG er satt på bakgrunn av generell alder, og at våtrommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet bør på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 3 Gulvkonstruksjon og fall

Støpt mur-/betongdekke.
Nivå-/høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved terskel er kontrollert med krysslaser og vater. Tilstrekkelig oppkant ved terskel og tilstrekkelig fall til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

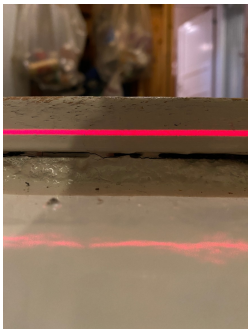
Det er påvist tilstrekkelig oppkant ved terskel, som forhindrer lekkasjevann å renne ut i tilstøtende rom. Det er dog ikke registrert tilstrekkellig oppkant rundt hele rommet, og det er derfor usikkert rundt tettheten av rommet ved oversvømmelse.

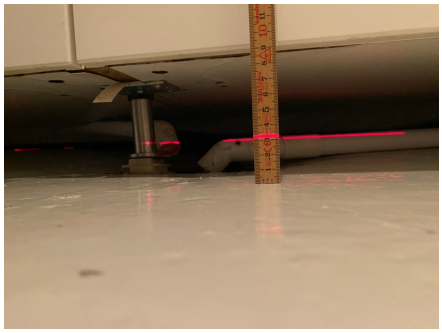
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Våtrommet bør på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Synlig åpent sluk av plast under benkeskap. Sluket er av eldre årgang og er sannsynligvis fra oppføringsår. Membran er ikke synlig i sluk.

Sluk, membran og tettesjikt er kontrollert og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er intet synlig membran i sluket eller klemring. Gulvet antas å være malt med gulvmaling/epoxymaling, hvilket fungerer som tettesjikt. Det er ikke bruk av åpent vann i rommet, og dekke er montert mot grunn.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Dersom det skal monteres dusjløsning må det benyttes lukket kabinett.

Alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Våtrommet bør på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom er utstyrt med benkestammer og veggstammer med glatte fronter med børstede stålgrep. Laminerte benkeplater. Oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Opplegg vaskemaskin og tørketrommel.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte (viften er montert etter befaring).

Merknad:
Det bør etableres bedret luftgjennomstrømning ved dør.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjon

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjsonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggsystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er ikke utført da våtsoner vender mot bygningsmessige konstruksjoner av betong og grunnmur under terreng.

Våtrommet bør på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

1. ETASJE > DUSJ/WC

Generell

Våtrommet er renovert i september 2024 og er utført i regi av dagens eier.
Dokumentasjon, arbeidsbeskrivelse, fakturaer og bilder er gjennomgått og er innlagt på www.boligmappa.no - Arbeidene er utført i regi av Hurum Mur & Flis AS, ABRS Rør Sætre AS og Vestfjorden Elektro AS.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet.

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med baderomsplater. Sokkelfliser langs gulv.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Nedforet gipshling med pussede og malte overflater.
Innfelte spotter.

Normal tid før maling av himlinger er 10-15 år.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Vegger, membran og tettesjikt

Vegger på våtrom er oppført i stenderverkskonstruksjoner av tre. Dels isolerte med isolasjonsmatter. Foliemembran fra Mapei med smøremembran på nedre del av vegg.

Normal tid før utskifting av membran og tettesjikt er 20-25 år.

Merknad:
Vinduet på våtrommet er montert i våtsonen, utenfor selve dusjhjørnet. Vinduet av trekonstruksjoner er behandlet med våtromsmaling/oljemaling.

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flisbelagte gulvoverflater.

Normal tid før utskifting av våtromsbelegg er 20-25 år.

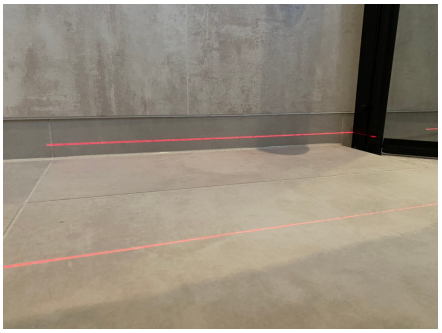
Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

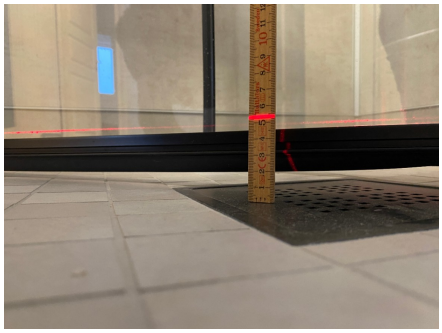
Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Gulvkonstruksjoner og fall

Støpt betongdekke. Dusj direkte på gulv i nedsenket dusjsone.
Nivå-/høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved terskel er kontrollert med krysslaser og vater. Tilstrekkelig oppkant ved terskel og tilstrekkelig fall til sluk.





1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Åpne sluk i nedsenket dusjsone. Synlig vannlås, klemringsfunksjon og foliemembran fra Mapei, dels med smøremembran og gjennomføringsmansjetter/hjørnemansjetter.

Normal tid før utskifting av sluk, membran og tettesjikt er 20-25 år.

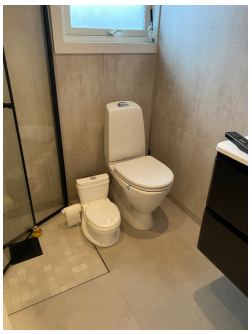
1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggskap med speildører og overbelysning. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte med direkte utsug via yttervegg. Avtrekksvifte montert ved dusjhjørnet.

Merknad:
Det bør etableres bedret luftgjennomstrømning ved dør.

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Varme

Elektriske varmekabler i gulv.

Normal levetid på varmekabler i støpt dekke er 20-25 år.

1. ETASJE > DUSJ/WC

Hulltaking i bakenforliggende konstruksjon

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjsonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggsystem kontrolleres ved

Tilstandsrapport

hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nyrenovert i september 2024. Dokumentasjon er fremvist på www.boligmappa.no

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Innredning**

Kjøkkeninnredning med benkestammer og veggstammer med profilerte fronter med stålgrep, enkelte fronter med vitrineglass. Fliser på vegg og mellom benkestammer og veggstammer. Laminerte benkeplater. Nedfelt benkebeslag med avrenningsplate i kompositt med 1-greps blandebatteri. Integrert induksjonstopp, stekevon, oppvaskmaskin og avsatt plass til frittstående kjøleskap.
Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass, sittebenk med oppbevaringsplass og kjøkkenøy som romdeler mot spisestue.

Det er stedvis registrert enkelte bruksmerker på bunnplate i benkeskap og kontrollerte steder.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Veggmontert avtrekksventilator i børstet rustfritt stål over koketopp.
Direkte utsug via ventil i gavelvegg.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Åpne vannledninger i teknisk rom og vaskerom. Malte kobberrør av eldre og nyere dato. PEX vannledninger i varerør av nyere alder.

Skjulte rørføringer på bad/wc, antatt plasttrukket kobber, ellers ikke mulig å kontrollere da rør er innebygde.

Skjulte rør-i-rørføringer på dusj/wc. Rør-i-rørsystem med PEX og varerør, ikke mulig å kontrollere da disse er innebygde. Avrenning til vaskerom med sluk i gulv.

Utekran med hageslange i malt kobber. Stengeventil i vaskerom.

Stengeventiler montert i vaskerom. Disse er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Vannrørende synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

Dokumentasjon på utført arbeid med nye rør-i-rørføringer til dusj/wc er fremvist i www.boligmappa.no. Arbeidene er utført av ABRS Rør Sætre AS.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger fra byggeåret.
Det er ikke montert lekkasjesikring.

Rapporten omfatter ikke kontroll av det VVS tekniske anlegget, men utføres som en stikkprøvekontroll. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann på kjøkken og våtrom.

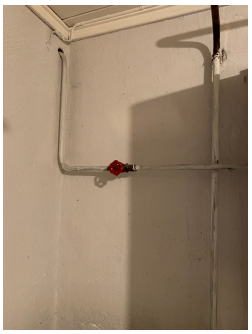
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ved befaring ikke behov for utbedringstiltak, ut i fra at anlegget fungerer tilfredsstillende i dag. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at det kan oppstå plutselig skader på eldre anlegg.

Overvåk tilstanden jevnlig. Ved utskifting/renovering må det påses at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det anbefales å montere Waterguard med lekkasjesikring på inntaksvann.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast. Tilkobling av nytt sluk og avløp/toalett til eksisterende avløpsrør.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Avløpsrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

Dokumentasjon i form av bilder og fakturaer. Dokumentasjon er fremvist i www.boligmappa.no. Arbeidene er utført av ABRS Rør Sætre AS.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger fra byggeåret.

Rapporten omfatter ikke kontroll av det VVS tekniske anlegget, men utføres som en stikkprøvekontroll. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av avløp på kjøkken og våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ved befaring ikke behov for utbedringstiltak, ut i fra at anlegget fungerer tilfredsstillende i dag. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at det kan oppstå plutselig skader på eldre anlegg.

Overvåk tilstanden jevnlig. Ved utskifting/renovering må det påses at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Tilluft og utlufting via vinduer/terrasse- og balkongdører.

Tilstandsrapport

Veggventiler og spalteventiler i vindusrammer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis registrert kondens på innvendige isolerglass.

Naturlig avtrekk/termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført av ovennevnte installasjoner. Det er ikke foretatt måling av luftmengder da det kreves eget utstyr for slik måling, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gis TG0/TG1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kondens på innsiden av isolerglass kan fremme vekst av mugg og sopp, samt skade maling og treverket dersom det ikke er tilstrekkelig ventilasjon/utlufting.
Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. Det anbefales likevel å montere veggventiler i de rom dette eventuelt mangler eller ikke er tilfredsstillende.
Det bør etableres bedret luftgjennomstrømning ved dører.

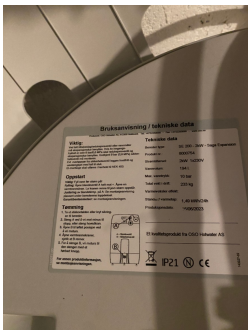
TG 1 Varmtvannstank

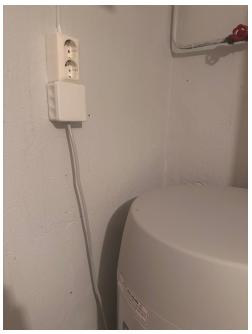
194liters varmtvannsbereder fra 2023 på 2,0kW er plassert på gulv på vaskerommet.
Varmtvannsbereder er tilkoblet fast elpunkt. iht. forskrift fra 2010/2014. PEX rørføringer.

Normal levetid for varmtvannsberedere er ca. 20 år.

Merknad:
Det anbefales montering med kobberrør direkte på berederen.

Tilstandsrapport





TG 2 Varme

Elektrisk oppvarming med varmekabler, varmematter og panelovner. Varmepumpe montert i entré/trappegang.

Normal levetid på varmekabler i støpt dekke er 20-25 år.

Varmekablene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Varmeelementer kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Varmeelementene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmekabler i entré i underetasjen er av eldre årgang.
Varmeelementer kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ved befaring ikke behov for utbedringstiltak, ut i fra at varmeelementene fungerer tilfredsstillende i dag. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at det kan oppstå plutselig feil på eldre elementer.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Skjult og åpent elektrisk spredernett. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vegg i mellomgang. Elbillader montert på vegg i garasje.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det

Tilstandsrapport

gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygningssakkyndige har ikke løsnet eventuelle beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

Stikkprøvekontroll/forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet,. Den bygningssakkyndige takstingeniøren har hverken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er utført elektroarbeider i boligen. Arbeidene er utført av Vestfjorden Elektro AS og Hurum Elektro AS.
   Det er utført utskifting av downlights og opplegg ny kurs for stikk kjøkken.
   Det er utført arbeider ifbm. renovering av dusj/wc i 1. etasje, bl.a. lyspunkt speil med tilkobling av speilarmatur, stikkontakt montert i speilskap, ny gulvvarme (varmekabel) med termostat m/gulvføler og 2 stk downlights tilkoblet dimmer.
   Samsvarserklæringer er innlagt i www.boligmappa.no.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

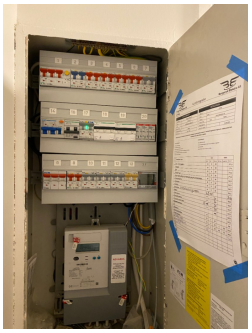
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales på generelt grunnlag at en autorisert elektriker utfører en elsjekk på eldre elektriske anlegg. Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde, og det gjøres derfor oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygningssakkyndige har ikke fjernet/løsnet kapslinger/deksler i sikringsskapet. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av manglende eltilsyn siste 5 å, til tross for at det er utført dokumenterte elektroarbeider i boligen.

Kostnadsestimatet er ikke beregnet for utførelse av elkontroll, og heller ikke for eventuelle kostnader ved utbedring dersom det finnes feil/mangler.



Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Installasjonsfirma		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Bergerud Elektro AS	Firma/Navn:	Dag Andre Lyngå
Kontaktperson:	Jan Bergerud	Kontaktperson:	
Adresse:	Lagmannsåsen 12	Adresse:	Skøtaveiveien 39
Postnr/Sted:	3412 BÅSHLØN	Postnr/Sted:	3475 Sætre
Telefon:	95 95 25 25	Telefon:	
E-post:	jan@bergerud-elektro.no	E-post:	dadlyngå@online.no

Ordre	Kunde
Ordrenummer: 2306	Kundenummer: 10078

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Dag Andre Lyngå
Adresse:	Skøtaveiveien 39
Postnr/Sted:	3475 Sætre

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Utvidelse
Nettsystem:	230V IT
Arbeidsbeskrivelse:	Utbedring av diverskjøte kjøkken. Oppdagg til ny kurs for ståle kjøkken
Kommentar:	
Utført i henhold til:	NEK 400 Utg.: 2018
Type anlegg:	Boligbrue

Denne dokumentasjonen er i samsvar med
NEK/FEK standardiserte sjekklister og
gjeldende forskrifter for det arbeid som er
oppgitt med utførsjekker som er medlem av
NEK/FEK

Vi erklærer at plantegning/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overholdt eller er anlegget.

Installatør/Sertifikatansvarlig person	
Navn:	Håkkon Jobin Bergerud
Dato:	2020-09-24
Signatur:	Elektronisk signert av Håkkon Jobin Bergerud. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som samlevaring tredjepart.

TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er observert.

Det skal iflg. forskrift være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pilen står på grønt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pilen står på grønt.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er iflg. eiers egenerklæring utført arbeider med drenering/regnvannsavløp på gårdsplassen. Videre hva dette gjelder er ikke opplyst.
Drenering er i tidligere salgsprospekt opplyst å være fra ca 2000.

Det er ellers synlig knotteplast langs grunnmur mot gårdsplass, vei og bakhage.

Normal tid før utskifting av drenssystem/drensledninger er 20-60 år.

Drenssystemene er ikke kontrollert da disse er nedgravd.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det kan på generelt grunnlag ved tilgjengelige steder registreres noe fuktvandring/fuktopptrekk i nedre del av grunnmur/kjellervegger o boder. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at noe fuktvandring i nedre deler av grunnmur er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner.
Det er også registrert fuktutslag i vegg i kjellerstue ved hulltaking.

Det er utført lokale tiltak med bortleding av regnsvann.
Man må begrense tilførselen av overvann til bygningens dreneringssystem mest mulig. Overflatevann må ikke renne inn til bygningen. Vann fra taknedløp bør ledes bort fra grunnmuren.

Fuktsikring av bygningsdeler under terreng skal forhindre at det blir stående vann mot konstruksjonen. Tilførsel av vann fra terreng og taknedløp skal begrenses og ledes bort fra bygningen. Av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og dreneringen begrenset da den ligger under bakkenivå. Til info skal det være fall på terreng fra boligen og ut i en lengde på ca. 3 meter. Fall anbefales å være 1:50. Taknedløp er ført ned i bakken uten at takstmann har informasjon om hvor dette ledes. Hvis dette kun blir ledet til byggegropen belaster det drenssystemet unødvendig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i plasstøpte betongkonstruksjoner og Lecasten, antatt fundamentert til faste masser.

Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde. Ut i fra de stedlige omgivelsene antas det at grunnmur er fundamentert til løsmasser/fjell. Det tas forbehold om grunnforhold, da dette ikke kan fastslås med 100% sikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Synlige sprekker i grunnmuren er registrert i bod under garasjen.

Sprekker ser ikke ut til å være av alvorlig art og har heller ikke utvidet seg i løpet av dagens eiers eietid. Forholdene bør likevel holdes under oppsyn.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

Rørføringer er ikke kontrollert da disse er nedgravd.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal levetid for installasjoner er 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til vann- og avløpsvann og vedlikeholdet. Tekniske utstyr som armaturer/blandebatterier, toaletter og dusjer har noe kortere levetid enn ledningsanlegget.

Rapporten omfatter kontroll av VVS tekniske anlegget. Dette vil si at det utføres funksjonstesting av vannrør og avløpsrør. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og dusjbad/wc. Det er generelt godt trykk og god avrenning i avløp.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må komponenter som f.eks. armaturer skiftes oftere.

Vann- og avløpsledningssystemet synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Skatvedtveien 39, 3475 SÆTRE
Gnr 357 - Bnr 309
3203 ASKER

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

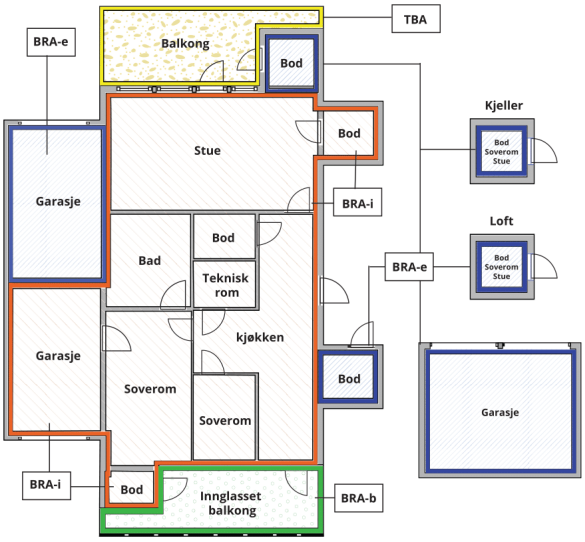
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig med garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje/kjeller	87	40		127	23
1. etasje	103	36		139	47
SUM	**190**	**76**			**70**
SUM BRA	**266**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje/kjeller	Entré/allrom, trappegang, kjellerstue, soverom, bad/wc, Vaskerom, bod, teknisk rom	Bod	
1. etasje	Entré/trappegang, kjøkken, spisestue, Stue, 3 soverom, dusj/wc	Garasje	

Kommentar

Alle areal er ca. mål og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele kvadratmeter i rapporten, og grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med håndholdt 3D skanner, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for rommets definisjon. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori i herværende rapport.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Terrasser, balkong og uteplass inngår i TBA arealet. Uteplass ved innkjørsel er ikke medtatt i TBA arealet men er oppmålt til ca. 16m2.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen er oppmålt med håndholdt 3D skanner. Arealer etter oppmåling er gjengitt i herværende tilstandsrapport. Arealene er oppgitt iht. fremlagt arealoversikter/tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Byggesøknadstegninger for tilbygg garasje fra 1986 er fremvist.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med garasje	181	85

Kommentar

Enebolig med garasje

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori i herværende rapport.

Garderoberom i 1. og 2. etasje er medtatt i P-romsarealene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.11.2024	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eier fremviste og ga opplysninger om boligen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	357	309	0	0	730.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skatvedtveien 39

Hjemmelshaver

Hanna Sommer Øyre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk enebolig over to etasjeplan og tilbygget dobbelgarasje med stor kjellerbod. Egen inngang til underetasjen fra bakhage med uteplass/markterrasse, ellers er det solrik markterrasse på forsiden av huset og overbygget balkong mor bakhagen. Eiendommen ligger på Sætre, med kort avstand til dagligvareforretninger, butikker og handelssenter i Sætre sentrum. Området har kort avstand til sjøen med båthavn, marina samt flere fine badeplasser. Flotte turområder sommer som vinter, med oppkjørte skiløyper om vinteren og kyststi om sommeren. Barneskole, ungdomsskole og barnehager i nærmiljøet, samt idrettshall og treningssenter. Bussforbindelse til Drammen, Asker og Oslo.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Relativt flat tomt over to nivåer. Gruslagt gårdsplass med flere biloppstillingsplasser og innkjørsel til dobbel garasje. Tomten og hagen er pent opparbeidet og beplantet med plener, prydbusker og enkelte trær. Solrik markterrasse og overbygget balkong. Solrik terrassebygg nederst i hagen med utsyn over indre Oslofjord.

Tinglyste/andre forhold

Kommunale avgifter for 2023 er opplyst å utgjøre kr. 8.672,-. Kostnadene dekker vann, avløp, feiing og renovasjon. Opplysningene er oversendt fra megler. Det er ikke foretatt videre undersøkelser av kommunale avgifter for 2025, da den bygningssakkyndige ikke har fullmakt til å innhente dette fra kommunen.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	27793788			

Kommentar
Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.12.2024	Eiers egenerklæring om boligen	Gjennomgått	5	Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Kemnerkontor		Kommunale avgifter og gebyrer	Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon/Samsvarserklæringer/www.boligmappa.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	30.03.2025	Godkjent av selger
2	30.03.2025	Rapportutkast godkjent
3	30.03.2025	Rapportutkast godkjent, TSR endret med mindre tekstendringer
4	30.03.2025	Innlagt bilde av avtrekk på vaskerom.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

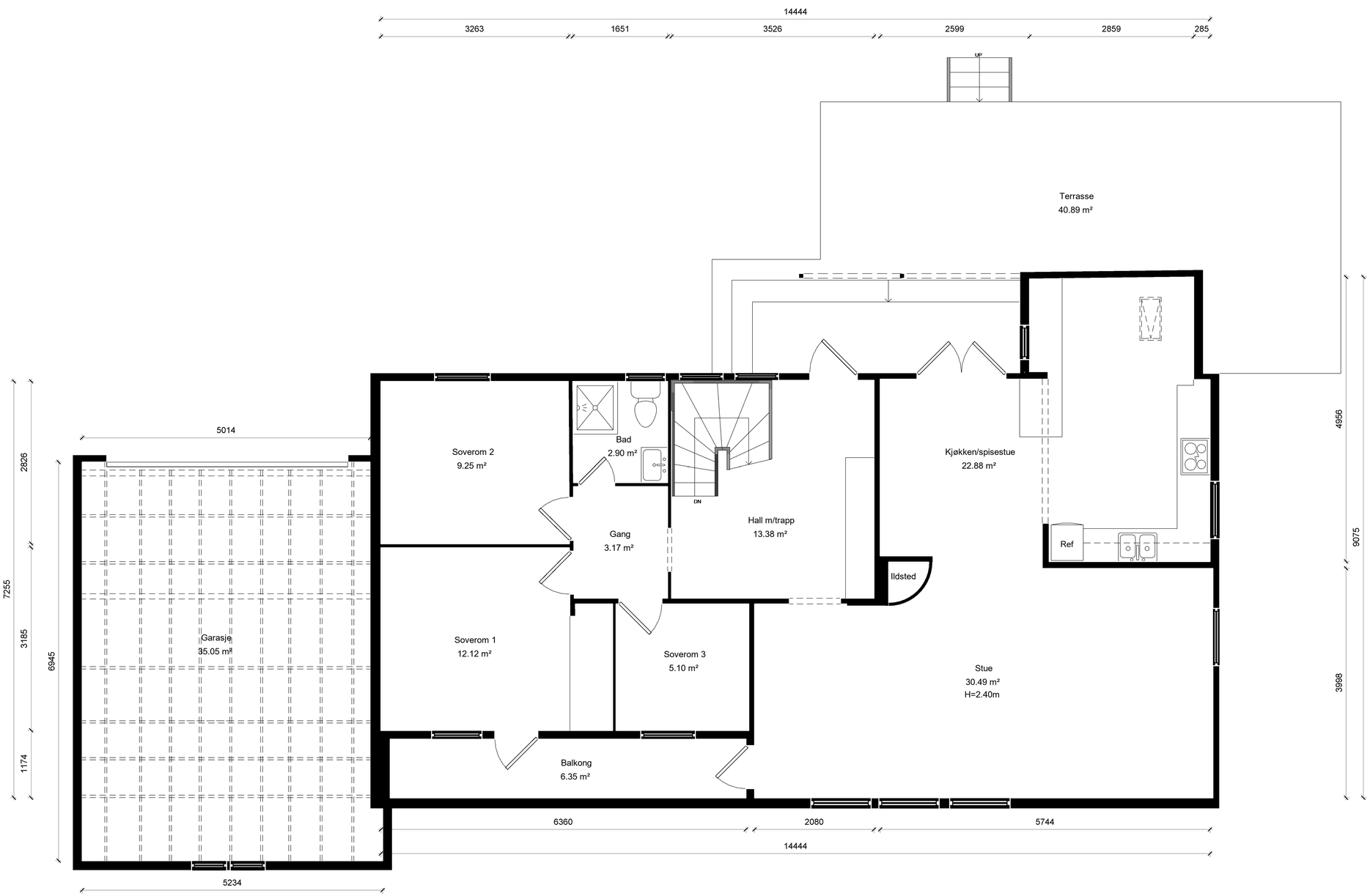
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MM1345

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



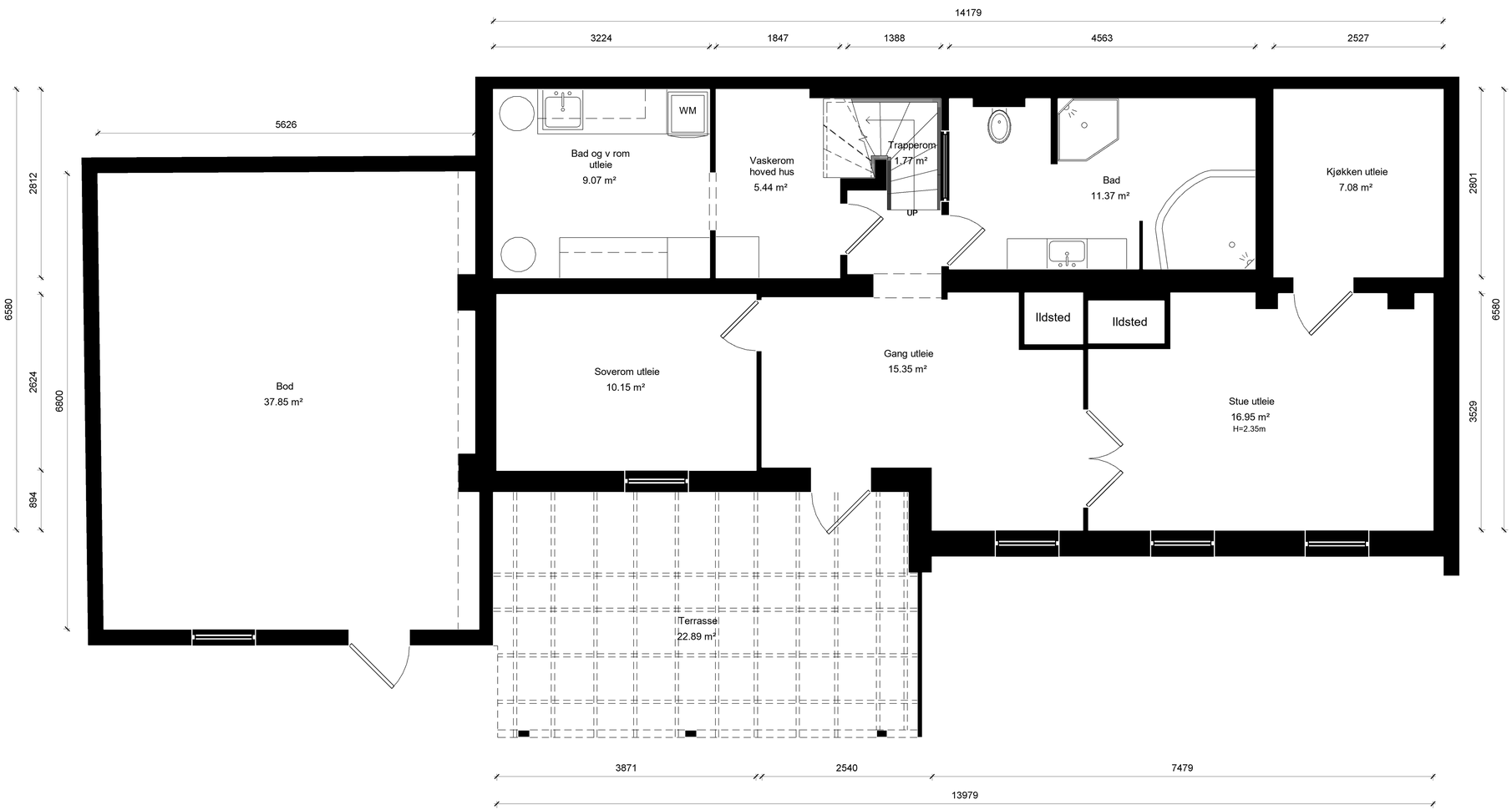
Skatvedtveien 39

1.Etasje

Les mer om
arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D



Skatvedtveien 39

Underetasje

Les mer om
arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D