

Rekkehus (vertikaldelt,ende)
Blakstadlia 17
1386 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 02/04/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:61, Bnr: 444
Hjemmelshaver:	Thomas Hem Wiken og Kristina S. Hem Wiken
Seksjonsnr:	14
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Felles 21186 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1998

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

26.03.2025

Forutsetninger:

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var klarvær og ca. +4 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen. Inspeksjonen er foretatt på synlige/tilgjengelige deler. Hulrom under fliser er sjekket på tilfeldige steder. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

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

Oppdragsgiver:

Hjemmelshavere

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Boligen ligger i skrånende terreng mot SØRØST. Opparbeidet tomt i etablert boligstrøk med flere rekkehus. Det er asfalterte veier og trappeadkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelte rekkehus bygget i trinnvise seksjoner. Støpt såle på mark. Vegg mot VEST delvis under terreng. Bindingsverk i tre med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand på befaringsdagen. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt, og eventuelt ved bruk av enklere former for fuktsøkerinstrument/fuktindikasjonsinstrument, ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggfaglig riktig, fra et objektivt synspunkt, å gjøre oppmerksom på forholdet. For full forvisning om tilstand må åpninger av konstruksjonen foretas, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

*Det ble avdekket forhøydete fuktverdier i vegg mot terreng, 23,8% (treverk med over 18 % kan føre til fukt og råteskader på sikt) Kan være symptom på manglende funksjon av drenering/fuktsikring.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler på bad, stue/gang og kjøkken
Luft-luft varmepumpe
Lukket ildsted

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud. Hjemmelshaver har lagt frem div. dokumenter fra fuktprøver/utbedring av drenering 2014/2015. Det er gitt innsyn i boligmappa.no på befaringsdagen., hvor man finner samsvarserklæring fra elektriker for tilkobling av vv-bereder

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

VEGGER: Malte slette flater, MDF-panelplater, trepanel, fliser på badersvegger.

HIMLING: Malte slette flater, trepanel

GULV: Parkett, klikk-vinyl, laminat, fliser på bad og wc

MERKNADER OM ANDRE ROM:

-Leiligheten fremstår vedlikeholdt med normal brukslitasje ihht alder.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig.

*Det er påvist bom (hulrom) under enkelte fliser på wc.

*Det ble avdekket forhøydete fuktverdier i vegg mot terreng i stue. 23,8% (treverk med over 18 % kan føre til fukt og råteskader på sikt) Kan være symptom på manglende funksjon av drenering/fuktsikring. Fuktmåling ble foretatt i samme hull som i 2014/2015.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

-Nytt kjøkken 2014

-Bad pusset opp 2014

-Varmekabler og nytt gulv i 1.etg 2014

-Drenering/fuktsikring av vegg mot VEST, ble utbedret i regi av sameiet i 2014

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etg	58			22	58	
2.etg	50			8	48	2
Loft	11				11	
Bod i felles anlegg		5				
SUM BYGNING	119	5		30	117	2
SUM BRA	124					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1.etg.:

Entrè, kjøkken, wc og stue

2.etg.:

3 soverom, kott og bad

Loft:

Loftstue og kott

BRA-e:

Bod i kjelleretg.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringstidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel mangle godkjenning fra kommunen og ha avvik ihht tekniske forskrifter. (P-rom og S-rom er pdd. utdatert ihht nye måleregler)

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Hjemmelshaver opplyser om 1 stk biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i nabobygget.

Bodareal i felles anlegg er medtatt da det ligger i samme bygg.

GARASJE / UTHUS:

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

02/04/2025

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Støpt såle mot grunn. Vegg av betong mot terrenng på vest side. Det er påvist grunnmursplast og isolering mot betongvegg. Byggegrunn er ikke verifisert av takstmann og kan ikke kontrolleres uten geotekniske undersøkelser.
*Utbedring av drenering/fuktsikring ble utført 2014 etter påvist fukt i vegg på stue og kjøkken. Dokumentasjon er fremlagt.

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

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

-Det er påvist synlig armeringsstål som stikker ut av betongsåle mot SØR. Bør utbedres for å hindre ytterligere rustangrep/forvitring

-Det er påvist saltutslag i mur/betong på utsiden, samt forhøyede fuktverdier i utlektet vegg. Dette tyder på fuktvandring i betongen og drenering/fuktsikring har tegn på manglende funksjon. Det er uvisst hvor denne fukten kommer fra, men det er en mulighet for kapilært oppsug fra grunnen selv om drenering er utbedret i "nyere" tid.

-Takvann ledes ned i kum med synlig avløp. (Det er beskrevet at takvann ledes i tette rør ned til fordrøyningsanlegg på Nord side

Forventet tid for utskiftning av fuktsikring og drenering er ca. 30 år.

TG 2:

Symptom på manglende funksjon av drenering/fuktsikring (avvik ihht NS 3600:2018) Bygningsdelen bør holdes under oppsyn/vurderes utbedret

*Hjemmelshaver opplyser om at det er sameiet som har ansvar for utvendig vedlikehold/utbedringer

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er hovedsaklig fall fra grunnmur, hvor vann ledes naturlig vekk i skrånende terreng. Stedvis flatt terreng.

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

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

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

TG 2:

Hovedsaklig flatt terreng på VEST side (avvik NS 3600:2018)

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

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

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

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

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

Yttervegger med bindingsverk i tre med liggende kledning.
(fasader er sameiet ansvar, forsikring og vedlikehold)

Merknader: -Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Det er ingen tegn til skader som tilsier at det er manglende lufting bak trekledning.

-Ved visuell besiktigelse så kunne man ikke avdekke spesielle problemer/skader.

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

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med karmen i tre med isolerglass hovedsaklig fra byggeår. (Vindu på kjøkken fra 2009)
(Hjemmelshaver var ikke sikker på om sameiet har ansvar for vedlikehold/ evt. utskifting vinduer og dører.)
Tett ytterdør.

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

over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

-Noe avflassing av utvendig overflatebehandling/tørkesprekker på vinduer. Vedlikehold bør påregnes.

-Det er påvist noe fuktopptak med dertil oppsprekking i utvendig listverk ved veranda.

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

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

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

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

TG 2:

Vurderes ihht til alder og slitasje på enkelte vinduer og dører.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak i trekonstruksjoner.

Merknader: -Takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak. Lufting av tak er ikke mulig å påvise i hele taksperrans lengde grunnet lukket skråtak. Lufting er viktig for å forhindre fukt/råteskader.

-Insektsnett ved raft på NORD side bør utbedres for å hindre fugl/insekter i å trenge inn i konstruksjonen

*Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er

bygget etter eldre forskrifter.

TGIU er valgt grunnet manglende inspeksjonsgrunnlag. Tak er sameiets ansvar.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke mulig å påvise type undertak. Lukket konstruksjon fra innside. Yttertekking av betongtakstein.

*Det mangler snøfangere på takflaten.

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

Merknader: TGIU er valgt på bakgrunn av svært begrenset inspeksjonsmulighet.

Tak er sameiets ansvar. Hjemmelshaver opplyser om at det skal foretas takomlegging i 2025. (Man må kontakte sameiet for ytterligere informasjon vedrørende dette)

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Loftsetasje innredet som loftstue samt et kott for lagring

Merknader: -Det er ingen inspeksjonsmuligheter av konstruksjon da denne er lukket. (skråtak)

Tilstandsgrad er kun basert på innside av konstruksjon/overflater. Ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser

Overflater på loft har normal bruksslitasje ihht alder

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1.Veranda mot NORDØST i 2.etg med utgang fra soverom. Bjelkelag i trekonstruksjon med terrassebord.

Rekkverkshøyde målt til 94 cm. (OK ihht eldre krav)

2.Terrasse på bakkeplan mot SØRVEST. Terrassebord på bjelkelag av tre.

Merknader:

Veranda med normal vær-/bruksslitasje. Noe grønske på terrassebord. Vask/vedlikehold av terrasser i tre må forventes.

TG 2:

Settes på bakgrunn av tørkesprekker og værslitasje på terrasse på bakkeplan. Vedlikehold/utskiftning må forventes.

Rekkverkshøyde på veranda har avvik ihht dagens krav på 100 cm. (Ingen tiltak påkrevd)

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad pusset opp i 2014.
 Flislagte vegger og malte plater i himling med downlights.
 100 cm innredning med vask. Speilskap på vegg med lys. Veggskap for oppbevaring
 Dusjhjørne med svingbare glassdører
 Vegghengt WC med spalte
 Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel
 Mekanisk avtrekk (konstant)

Merknader: Godt fungerende bad med normal bruksslitasje.

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

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

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 30 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Svak fall mot sluk på hovedgulv. Oppkant ved dør på 50 mm. Membran kan ikke verifiseres ved dør uten destruktive inngrep. Det er mosaikk med naturstein i dusjsone, det kan forekomme vannansamling på gulv da denne type flis ikke har en slett flate med enkel avrenning. Det er naturlige høydeforskjeller mellom steinene i mosaikken og fugene.
 -Svertesopp i elastisk fugemasse. (Hjemmelshaver opplyser om at dette skal utbedres før salg/overtakelse)

TG 2:

Svertesopp i fugemasse er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
 Linjesluk langs vegg

Merknader:

-Det ble boret hull i vegg i tilstøtende rom for inspeksjon og fuktsøk. Ingen negative funn.
 -Det er påvist membran under klemring i sluk.

*Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/flisarbeider. Det forutsettes at membran og tilhørende produkter er montert etter anvisning fra leverandør.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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

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

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

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

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

Kjøkken oppgradert i 2014. Profilerte mørke fronter. Benkeplate i tre med nedfelt vask og keramisk platetopp. Flislaft over deler av benk. Hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, kjøleskap og fryser i innredning. (ikke helintergrert). Ventilator i veggskap med direkte avkast.

Merknader: -Kjøkkenet fremstår normalt vedlikeholdt og har slitasje ihht alder.

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

*Det ble etablert ny kurs til stekeovn/platetopp i 2014 og dette vil således utløse krav om komfyrvakt.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør i kobber, avløpsrør og sluk i plast.

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

-Stoppekran bak VV-bereder i skap på kjøkken. Testet OK

Hjemmelshaver opplever ingen problemer med vann eller avløp.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

*Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på området. For utvidet kontroll av vann og avløp bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak.

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder fra Oso Hotwater S 200, 198 liter. Det er påvist lekkasjevarsler på gulv ved bereder med automatiskstoppventil. Rør fra sikkerhetsventil er frakoblet, av ukjent årsak.

Merknader:

Rør fra sikkerhetsventil er frakoblet, av ukjent årsak.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i 2023

Det var rengjort i 2023

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk ventilering med avtrekk på wc og bad. Ventil i yttervegg på boden samt spalteventiler i vinduer. Regulering av mekanisk avtrekk sitter i kjøkkenskapet.

Merknader:

-Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Ventilering av boligen er utført etter eldre krav/forskrifter og tilfredsstiller disse. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklima og ventilering. (balansert ventilasjon)

*Vinduer/ventiler må brukes aktivt for utskifting av luft. Viktig at ventiler holdes åpne, selv i den kalde årstiden.

*Mekanisk avtrekk: Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungerende ventilasjonssystem, men resulterer i høyt energitap, da slike anlegg ikke har noen form for varmegjennvinning.

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

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2012/2014

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert i entrè i 1.etg.
Det elektriske anlegget ligger for det meste skjult i vegger og tak.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Avvik etter el-tilsyn er lukket.

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

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll

-Samsvarserklæring for tilkobling av vv-bereder, omgjøring av kjøkken, endring bad 2.etg er fremvist. Det ikke fremlagt samsvarserklæring for varmekabler i 1.etg.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

TILLEGGSPOPPLYSNINGER:

-Det er fremlagt tegninger som delvis samsvarer med dagens plan. Stuen er utvidet i forhold til originale tegninger. Det er markert en linje på tegning som indikerer en evt. fremtidig utvidelse av stue. Ingen ytterligere søknad/endring er fremlagt.

-Det mangler håndrekke på 1 side trapp. Rekkverkshøyde er målt til 89 cm. Dette er avvik ihht dagens forskrifter.

Det er viktig å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Vegg mot terreng bør holdes under oppsyn, da det ble påvist forhøyede fuktverdier i tresvill. Kostnader kan påløpe.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Symptom på manglende funksjon av drenering/fuktsikring (avvik ihht NS 3600:2018) Bygningsdelen bør holdes under oppsyn/vurderes utbedret *Hjemmelshaver opplyser om at det er sameiet som har ansvar for utvendig vedlikehold/utbedringer.
1.3	Terrengforhold
	Hovedsaklig flatt terreng på VEST side (avvik NS 3600:2018)
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes ihht til alder og slitasje på enkelte vinduer og dører.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Settes på bakgrunn av tørkesprekker og værslitasje på terrasse på bakkeplan. Vedlikehold/utskiftning må forventes. Rekkverkshøyde på veranda har avvik ihht dagens krav på 100 cm. (Ingen tiltak påkrevd)
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Svertesopp i fugemasse er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 (Hjemmelshaver opplyser om at dette skal utbedres før salg/overtakelse)