

**Rekkehus (ende)**  
**Dæliveien 48**  
**1383 Asker**



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 4  | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 13 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 3  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 1  | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**Geir A.B. Randen**

Dato: 28/03/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte 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:

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

## EIENDOMSDATA:

|                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:4, Bnr: 67           |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Arnfinn Hårstad (dødsbo) |
| <b>Seksjonsnr:</b>           |                          |
| <b>Festenr:</b>              |                          |
| <b>Andelsnr:</b>             |                          |
| <b>Tomt:</b>                 | 338 m²                   |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      |                          |
| <b>Adkomst:</b>              | Kommunal                 |
| <b>Vann:</b>                 | Kommunal                 |
| <b>Avløp:</b>                | Kommunal                 |
| <b>Regulering:</b>           |                          |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> |                          |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   |                          |
| <b>Ligningsverdi:</b>        |                          |
| <b>Byggeår:</b>              | 1978                     |

## BEFARINGEN:

## Befaringsdato:

07.03.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var lettskyet og ca. +4 grader Celsius.

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

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

## Forutsetninger:

## Oppdragsgiver:

Arnfinn Hårstads dødsbo

## Tilstede under befaringen:

Oppdragsgiver og Lars Petter Heinegaard

## Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

## OM TOMTEN:

Opparbeidet svakt skrånende tomt med busker og hekker. Delvis overbygget treterrasse ut fra stue. Felles asfaltert adkomst. Barnevennlig og etablert boligstrøk med spredt boligbebyggelse. Kort vei til Asker sentrum.

## OM BYGGEMETODEN:

Rekkehus med 6 enheter oppført i 1978. Grunnmur av betong, bindingsverk i tre med stående og liggende kledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med asfaltshingel.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Sökkelen er i hovedsak innredet, og enkelte vegger mot grunn er utforet/isolert mot terreng. 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. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden. Dette fører til at man flytter duggpunktet i veggen og kondens kan forekomme inne konstruksjonen. 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 ikke funnet synlige tegn til fukt eller skader i rom under terreng.

Det er viktig å tenke på at dette er en eldre bolig med behov for noe modernisering/oppgradering.

## ANNET:

Lukket ildsted i kjellerstue og i 1.etg

Luft-luft varmepumpe

Panelovner

Varmekabler på bad og i entrè, samt kjellerstue/tilbygg

(Opplysninger gitt av oppdragsgiver)

## DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Megleropplysninger/kommunale dokumenter er mottatt.

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

VEGGER: Malt glassfibertapet/strie, fliser på bad, trepanel, brystningspanel

HIMLING: Folierte plater (tak-ess), trepanel, malte slette flater

GULV: Laminat, parkett, fliser på bad + entrè, beleg

Mindre avvik på beskrivelser av materialer kan forekomme

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

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

-Det er merkbar nivåforskjell/svanke mellom ny og gammel del i stue i 1.etg.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

.Boligen er tilbygget i 2 etasjer. (utført via egeninnsats) ca. 1988/1989

-Taktekking på huset ble byttet 2022, tak på garasjen 2023. Garasje fikk også nye renner, nedløp og vindskier samtidig med takomlegging.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| U.etg       | 75    |       |       |     | 73       | 2        |
| 1.etg       | 82    |       |       | 28  | 82       |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 157   |       |       | 28* | 155      | 2        |
| SUM BRA     | 157   |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:                         | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Boder i tilknytning til carport |       | 8     |       |     |          |          |
|                                 |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING                     |       | 8**   |       |     |          |          |
| SUM BRA                         | 8     |       |       |     |          |          |

**BRA-i:**

U.etg.:

Kjellerstue, 3 soverom, bad, kjølerom

1.etg:

Entrè, kjøkken, spisestue og stue

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

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringsstidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

Rommene kan likevel ha avvik ihht tekniske forskrifter og mangle godkjenning fra kommunen.

\*TBA : Balkong 4 m2 + terrasse 24 m2= 28 m2

\*\* Boder: 4 m2 + 1 m2 +3 m2 = 8 m2

**GARASJE / UTHUS:**

Åpen carport. Felles med naboenhet. Stedvis påvist mindre råteskader i kledningen. Taktekking, renner, nedløp og vindskier byttet 2023. Ikke videre tilstandsvurdert.

**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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Geir A.B. Randen**

Takstmann og tømrer

28/03/2025

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.

Grunnmur og fundamenter i betong. Det var kun mulig å påvise grunnmursplast stedvis rundt boligen.

\*Det gjøres oppmerksom på at inspeksjonen er redusert grunnet inntilbygget terrasse, samt betongheller inntil boligen mot NORD.

Byggegrunn er ikke verifisert av takstmann og kan ikke kontrolleres uten geotekniske undersøkelser.

**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 stedvis under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

-Det er påvist sprekk i betongsåle fra utsiden ved soverom mot SØRVEST. Mindre riss i puss på grunnmur.

-Det er påvist sprekk/riss i mur på innsiden av boligen i overgangen fra tilbygg til hovedmuren. Kan indikere at det har vært mindre bevegelse i konstruksjonen. Årsak ikke vider vurdert.

\*Det forutsettes for valgt tilstandsgrad at drensplast også er ført rundt boligen på Nord side.

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

TG 2:

Forventet tid for utskiftning av drenering/fuktsikring nærmer seg/har passert. Bygningsdelen bør holdes under oppsyn.

Riss i mur/såle mot sør. (ansett som avvik ihht NS 3600:2018)

Riss/sprekk i mur i overgang ny/gammel mur.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall på terreng 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)

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

TG 2:

Flatt terreng /dårlig fall (avvik NS 3600:2018)

**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

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

Det er 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 oppført med bindingsverk i tre med liggende kledning, antatt isolert etter eldre krav.



**Merknader:** -Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

- Det er påvist liten lufting i nedkant av kledning. Ikke mulig å påvise kontinuerlig lufting bak kledning i hele veggens høyde/lengde. Lufting er viktig for å forhindre fukt og råteskader.

-Det er påvist tørkesprekker og generell værslitasje på deler av kledningen. Stedvis mindre råteskader i enkelte kledningsbord.

-Vedlikehold/utskifting må forventes

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

TG 2:

Settes på bakgrunn av tørkesprekker og alder/slitasje på kledningen. Mindre råteskader.

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmen i tre med isolerglass hovedsakelig fra byggeår. (Vinduer i tilbygg fra 1988/89)  
Tett ytterdør av eldre dato.

#### Merknader:

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

-Stedvis avflassing av overflatebehandling

-Vedlikehold/utbedring må påregnes.

-Vindu på soverom i kjeller ser ut til å være punktert. Utbedring anbefales.

-Enkelte vinduer har dårlig åpne/lukke funksjon, hvor enkelte ikke lar seg åpne. Tiltak må forventes.

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

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

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

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

TG 2:

Settes grunnet alder og slitasje på vinduer /dører. Utsifting bør vurderes på de eldste vinduene.

### 4. Tak

#### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon i tre. Takkonstruksjon er inspisert fra innside kaldtloft og fra bakkeplan på utsiden. \*Takkonstruksjon over tilbygg er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

**Merknader:** -Takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

#### TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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.

Undertak av finerplater antatt fra byggeår. Yttertekking med asfaltshingel av nyere dato, men ikke verifisert årstall. Det er ikke påvist snøfangere på takflaten. (Avvik ihht NS 3600:2018)

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

\*\*Fra et faglig perspektiv så kan det opplyses om at takras forekommer svært sjelden fra denne type vinkel/yttertekking, men muligheten kan likevel være til stede.

**Merknader:** -Takkonstruksjon/undertak er kun besiktiget fra bakkeplan og fra innside kaldtloft.

\*Hjemmelshaver opplyser om at det er foretatt utskifting av asfaltshingel i nyere tid.

-Det er påvist tegn til eldre fuktskjold/fuktgjennomtrengning i undertaksplate ved pipe. Ingen fukt påvist på befaringsdagen. Området bør holdes under oppsyn for å evt avdekke endringer avvik.

\*Forventet tid for utskiftning på asfaltshingel er 20-30 år. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

## 5. Loft

### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft inspisert med adkomst via luke med stige. Det er delvis gangbart gulv på kaldtloft.

**Merknader:** -Kaldtloft fremstår luftig og ventilert på befaringsdagen.

-Enkelte undertaksplater med antydning til svertesopp.

-Gjennomføringer og fuktskjolder er beskrevet under punkt 4.2.

TG 2:

Svertesopp i undertaksplater. (avvik NS 3600:2018)

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

1.Delvis overbygget veranda/terrace mot NORD i trekonstruksjon med malte terrassebord.

2. Balkong i trekonstruksjon mot SØR.

**Merknader:** TG 2:

-Vurderes grunnet generell slitasje på balkongen mot SØR.

-Svertesopp i overflatebehandling på takkonstruksjonen over terrasse/veranda.

-Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter på 100 cm. (Målt 91 cm)

\*Det er ingen tilbakevirkende kraft og endring må ikke utføres, da høyder tilfredsstiller eldre krav.

\*Understøttelse til terrasse er av "telefonstolper" av tre. Disse vil på sikt råtne, da de er plassert rett i bakken. Det skal sies at dette kan ta meget lang tid.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad

#### TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

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

Flislagte vegger, malte plater i himling (ala tak-ess)  
90 cm innredning med vask og ett-greps armatur, veggskap og speil  
Frittstående WC  
Åpen dusjløsning  
Elektrisk avtrekksvifte på vegg

**Merknader:** Våtrommet fremstår med betydelige skader i overflater. En total renovering er å anbefale.

TG 3:  
Settes grunnet et helhetsinntrykk.  
Behov for tiltak før videre bruk  
\*Se kostnadsoverslag 7.1.3.

### **TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.  
Det er påvist sprekker i fuger.  
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.  
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.  
Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler

**Merknader:** Betydelige skader i overflater.

TG 3:  
Behov for tiltak før videre bruk  
\*Se kostnadsoverslag 7.1.3.

### **TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår  
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det kan se ut til at våtrommet er flislagt over eldre våtromstapet på vegger og vinylbelegg på gulv. (Tettesjikt er antatt fra byggeår)  
Forventet levetid for membran er 20 år

**Merknader:**

TG 3:  
Membran/tettesjikt bør/må fornyes.  
Totalrenovering av våtrommet er anbefalt for sikker bruk.

## **7.2 Vaskerom**

### **TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Vaskerom med overflater antatt fra byggeår. Våtromstapet på vegger. Malte plater i himling. Vegghengt vask. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himling med naturlig avtrekk

**Merknader:**

Man må forvente oppgradering av rommet grunnet alder/slitasje.

TG 2:

Naturlig avtrekk på våtrom ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

Alder og slitasje.

**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

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

Gulvbelegg antatt fra byggeår.

**Merknader:**

Det er påvist fall mot sluk på tilfeldige plasser. Vannpåkjenning kun ved f.eks drypptørk av klær. (ingen krav til fall på gulv ved oppføringstidspunktet)

Normal tid før utskifting av belegg er 10-30 år. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

TG 2:

Forventet levetid nærmer seg/er oppnådd for gulvbelegg.

**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Kun våtsone på gulv, samt området rundt vask på vegg.

**Merknader:** -Det er svært liten/ingen fuktpåkjenning på overflater det er av den grunn ikke foretatt hulltaking.

Fuktkontroll er foretatt med Protimeter MMS 3

-Det er påvist belegg klemt ned i sluk.

Forventet levetid vinylbelegg er 10-30 år

TG 2:

Materialets egenskaper på vegger vil trolig ikke tåle en direkte fuktpåkjenning over tid.

Forventet levetid for membran på gulv har passert.

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

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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

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

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

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

Kjøkken med profilerte fronter. Benkeplate i laminert spon med nedfelt vak og keramisk platetopp. Integrert stekeovn.

Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin i tilknytning til innredningen. Ventilator i veggskap med direkte avkast.

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

**Merknader:** Kjøkken med normal bruksslitasje.

- Det er påvist enkelte fronter med slitasje/fuktsvelling
- Ventilator har begrenset avtrekk på trinn 1, testet med ark. Vedlikehold/ utskiftning må forventes.
- Mindre fuktskjolder i parkettgulv. (Stammer trolig fra gulvvask med litt for fuktig klut/mopp)

TG 2:

Svelling/skader i fronter/skap er avvik ihht NS 3600:2018)

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Innredet rom

#### TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

2 vegger i kjeller grenser mot terreng. Vegger i kjellerstue med synlig mur mot NORD og ØST, utlektet vegger med trepanel mot NORD.

Himlinger med malte plater/trepanel. Det er kun påvist spalteventiler i enkelte vinduer.

**Merknader:** -Overlater med normal bruksslitasje.

-Vegger mot terreng er delvis utlektet. Det er påvist dampsperre i denne veggen. Dette er ikke en anbefalt løsning, men ble til tider brukt når plasten virkelig inntok boligbyggingen på -70 tallet. Dette har vist seg i senere tid å være en dårlig løsning. Det er fare for at fukt "sperras" inne i vegg og kan skape grobunn for fukt og råteskader.

\*Ved kun isolering av vegger på innside så vil man flytte duggpunktet lenger inn i veggen med fare for kondensering, som igjen kan føre til fuktproblematikk. Bør holdes under oppsyn.

#### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvoverflater med varierende utførelse og normal slitasje ihht alder.

**Merknader:** TG 2:

Gulvbelegg på kjellerstue er stedvis "krøllet"

#### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Rom i kjeller med naturlig avtrekk/tilluft via åpningsbare vinduer, enkelte med spalteventiler. Rom med ildsted bør/skal ha tilstrekkelig med tilluft for god funksjon av ildstedet.

**Merknader:** -Det ble boret hull i vegg mot terreng under trappen. Ingen forhøyede verdier med fare for fuktskader er påvist. Det ble registrert 14-15 vektprosent i tresvill som kan indikere noe fukt. \*Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så kan dette føre til fuktskader med fare for sopp og råtedannelse.

\*Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

TG 2:

Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Manglende friskluftsventil i kjellerstuen

## 10. VVS

### TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår  
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber , avløpsrør og sluk i plast.

**Merknader:** -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp. Synlige rørføringer under trapp.  
 -Stoppekran i skyvedørgarderobe på soverom. Testet OK!  
 -Stakeluke er påvist bak treluke på vegg i gangen.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år  
 Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

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

#### **TG iu** 10.2 Varmtvannsbereder

VV- bereder er innebygd på badet. Inspeksjon er ikke mulig uten demontering. Avvik kan forekomme på bygningsdelen.

**Merknader:** TGIU er valgt da bygningsdelen ikke er tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep

#### **Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### **Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

#### **TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har pdd. naturlig ventilasjon ved åpningsbare vinduer ,samt spalteventiler i enkelte vinduer. Ventil i yttervegg på kjøkken. Ventil i himling på vaskerom med naturlig oppdrift ført over tak.

**Merknader:**

-Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.  
 -Rom med ildsted bør ha tilstrekkelig med tilluft

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

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

\*For bedring av ventilasjon i oppholdsrom, så kan det f.eks. ettermonteres klaffventiler/miniventilasjon i yttervegger.

TG 2:

Vurderes grunnet manglende tilluftsventil i rom med ildsted

## **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 03.02.2025

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår/1988

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

---

Sikringsskap med skrusikringer.

\*Skrusikringer er ansett som utdatert.

---

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

-Mindre avvik etter tilsyn vil bli rettet før salg. Det er anbefalt å lese rapport etter tilsyn i sin helhet, da det også er andre mindre anmerkninger.

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

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Det er påvist enkelte løse ledninger, samt ledninger som er lagt bak listverk. Dette er ikke ihht forskrifter.

-Ekelte løse stikkontakter og deksler med små defekter.

-Kobling av vegglampe i trappegang ved vaskerommet må utbedres. Ikke tilkoblet på forskriftsmessig måte.

-Avvik som er påvist av undertegnede er sendt til Elvia sin tilsynsavdeling for uttalelse. De har sagt seg enig at dette er avvik som burde vært oppdaget og rettet.

-Det foreligger begrenset informasjon da oppdragsgiver ikke har bodd i boligen på mange år.

\*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

**TILLEGGSPPLYSNINGER:**

-Tegninger er gjennomgått. Det er inntegnet 2 stk boder i tilbygg som ikke er der pdd. Disse arealene er definert som S-rom etter eldre regler. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige/meldepliktig. Terrasse på bakkeplan er ikke inntegnet på tegninger. Deler av denne ligger over 50 cm fra planert terreng og inngår således i bebygd areal.

Utnyttelsesgrad på eiendommen er ikke beregnet, da dette ikke er en del ved tilstandsbefaringen.

-Brann-/lydskillende konstruksjon antatt utført etter eldre krav og forskrifter. Disse kan ha betydelige avvik ihht dagens krav, men har ingen tilbakevirkende kraft.

-Det er påvist brannvarsler. Det er viktig at disse har jevnlig ettersyn for å fungere.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

-Det er påvist avrenning av sot ved feieluke, samt sotmerker og riss i puss rundt røykrør til ildsted i kjeller. Dette er anbefalt å få sjekket av feiervesen e.l.



| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1                             | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet                                                                                                                                          |
|                                 | Forventet tid for utskiftning av drenering/fuktsikring nærmer seg/har passert. Bygningsdelen bør holdes under oppsyn.<br>Riss i mur/såle mot sør. (ansett som avvik ihht NS 3600:2018)                                 |
| 1.3                             | Terrengforhold                                                                                                                                                                                                         |
|                                 | TG 2:<br>Flatt terreng /dårlig fall (avvik NS 3600:2018)                                                                                                                                                               |
| 2.1                             | Yttervegger                                                                                                                                                                                                            |
|                                 | Settes på bakgrunn av tørkesprekker og alder/slitasje på kledningen. Mindre råteskader.                                                                                                                                |
| 3.1                             | Vinduer og ytterdører                                                                                                                                                                                                  |
|                                 | Settes grunnet alder og slitasje på vinduer /dører. Utskiftning bør vurderes på de eldste vinduene.                                                                                                                    |
| 5.1                             | Loft (konstruksjonsoppbygging)                                                                                                                                                                                         |
|                                 | Svertesopp i undertaksplater. (avvik NS 3600:2018)                                                                                                                                                                     |
| 6.1                             | Balkonger, verandaer og lignende                                                                                                                                                                                       |
|                                 | -Vurderes grunnet generell slitasje på balkongen mot SØR.<br>-Svertesopp i overflatebehandling på takkonstruksjonen over terrasse/veranda<br>-Avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter på 100 cm. (Målt 91 cm) |
| 7.2.1                           | Vaskerom Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                   |
|                                 | TG 2:<br>Naturlig avtrekk på våtrom ansett som avvik ihht NS 3600:2018.<br>Alder og slitasje.                                                                                                                          |
| 7.2.2                           | Vaskerom Overflate gulv                                                                                                                                                                                                |
|                                 | Forventet levetid nærmer seg/er oppnådd for gulvbelegg                                                                                                                                                                 |
| 7.2.3                           | Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                 |
|                                 | Materialets egenskaper på vegger vil trolig ikke tåle en direkte fuktpåkjenning over tid.<br>Forventet levetid for membran på gulv har passert.                                                                        |
| 8.1                             | Kjøkken Kjøkken                                                                                                                                                                                                        |
|                                 | Svelling/skader i fronter/skap er avvik ihht NS 3600:2018)                                                                                                                                                             |
| 9.1.2                           | Innredet rom Gulvets overflate                                                                                                                                                                                         |
|                                 | Gulvbelegg på kjellerstue er stedvis "krøllet"                                                                                                                                                                         |
| 9.1.3                           | Innredet rom Fuktmåling og ventilasjon                                                                                                                                                                                 |
|                                 | Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.<br>Manglende friskluftsventil i kjellerstuen                                                                                                           |
| 10.5                            | Ventilasjon                                                                                                                                                                                                            |
|                                 | Vurderes grunnet manglende tilluftsventil i rom med ildsted                                                                                                                                                            |

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: |                                                                                                       |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7.1.1                           | Bad Overflate vegger og himling                                                                       |
|                                 | Settes grunnet et helhetsinntrykk.<br>Behov for tiltak før videre bruk<br>*Se kostnadsoverslag 7.1.3. |
| 7.1.2                           | Bad Overflate gulv                                                                                    |
|                                 | Settes grunnet et helhetsinntrykk.<br>Behov for tiltak før videre bruk<br>*Se kostnadsoverslag 7.1.3. |
| 7.1.3                           | Bad Membran, tettesjiktet og sluk                                                                     |
|                                 | Membran/tettesjikt bør/må fornyes.<br>Totalrenovering av våtrommet er anbefalt for sikker bruk.       |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000                                  |