

Rekkehus (ende)
Heggedalsmarka 36
1389 Heggedal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 03/09/2025

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:79, Bnr: 425
Hjemmelshaver:	Morten Rolland
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	296 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1979

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

26.08.2025

Forutsetninger:

Boligen ble inspisert i dagslys. Lettskyet og ca.12 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen.

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

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

Oppdragsgiver:

Hjemmelshaver

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med liten gressplen, delvis naturtomt, prydbusker og treplating. Hellelagt terrasse ved inngangspartiet. Asfaltert adkomstvei

mellom husrekkene fra felles parkering/garasjeanlegg. Krt vei til Heggedal sentrum med butikker, togforbindelse etc.

OM BYGGEMETODEN:

Rekkehus oppført med støpt såle mot grunn. Yttervegger i trekonstruksjon med liggende kledning. Antatt isolert etter eldre krav. Saltak teknet med asfaltshingel. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med normal slitasje ihht alder. Det er behov for noe modernisering/oppgradering. Enkelte overflater er pusset opp gjennom årenes løp. Det gjøres

oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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. 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. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer ,ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

*Brannskille mellom boenheter er antatt utført etter eldre krav og forskrifter. Ikke mulig å bedømme da disse ofte er innlemmet i konstruksjonen.

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

*Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

ANNET:

OPPVARMING:

Ildsted 1.etg

Panelovner

Varmekabler e.l. i entrè og bad

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Opplysninger gitt av hjemmelshaver via utfylt spørreskjema fra BMTF.

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

VEGGER: Malte slette flater, trepanel, tapet, fliser på bad

HIMLING: Malte slette flater, trepanel

GULV: Laminat, parkett, belegg, fliser på bad + entrè/gang

*Det kan forekomme mindre avvik i beskrivelse av materialtyper.

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 kan det forekomme diverse slitasje, riper og hakk med spor etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet/planhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og knirk i gulv kan ofte forekomme på eldre konstruksjoner. Loddavvik kan forekomme på vegger.

-Boligen er normalt vedlikeholdt og har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder. Overflater er malt opp gjennom årenes løp

-Stedvis knirk i gulvet

-Det registreres retningsavvik på gulv. (Opptil 30 mm i 2.etg)

-Det er påvist riss i puss på pipeløpet. Innvendig sjekk/utvidet kontroll av ildsteder/piper anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

*Ytterligere avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer:

-Tilbygg 1.etg

-Bad renoveret i 2006

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	57			78	57	
2.etg	51				48	3
Bod		5				
SUM BYGNING	108	5		78*	105	3
SUM BRA	113					

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, WC, vaskerom, stue og kjøkken

2.etg:

3 soverom, kontor, bad og bod.

BRA-e:

Bod

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Arealoppmåling baserer seg på de arealer som er måleverdige ihht målreregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

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

Hjemmelshaver opplyser om 1 stk biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg

TBA: Hellelagt areal ved inngang 20 m² + terrasse/veranda 58 m² = 78 m²

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser. Stue 1.etg 231 cm, 219 cm på soverom i 2.etg. Dette er lavere enn dagens anbefaling på 240 cm og således et avvik ihht NS 3600:2018.

GARASJE / UTHUS:

-

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

03/09/2025

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Støpt betongplate mot grunn. Byggegrunn kan ikke verifiseres 100% uten geotekniske undersøkelser.

Merknader: -Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Drenering/sikring mot vann er ikke så relevant for denne typen byggkonstruksjon, da det ikke er rom under terreng. Betongsålen er ikke synlig isolert og man ikke få sjekket evt kuldebroer etc. uten destruktive inngrep. Utførelse er antatt utført iht eldre byggeskikker/krav. Det kunne ikke påvises store avvik på støpt betongsåle.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall på terreng har mindre betydning/konsekvens ved denne typen konstruksjon. Det er likevel en fordel at vann ledes vekk for å unngå vannansamlinger på grunnen. Det er påvist drensør tilkoblet takvannet.

Merknader: -Eier opplyser om at drensør på SØRØST side er tett. Dette resulterer i at takvann ikke ledes vekk fra konstruksjon/og det vil oppstå vannansamlinger.

TG 2:

Settes da terrenget er tilnærmet flatt, samt manglende funksjon på drensør til takvann på 1 side.

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 ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende kledning. Kledningen er fra byggeår. Antatt isolert etter eldre krav/forskrifter.

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 marginal/ingen lufting bak kledningen. (Luft er viktig for å forhindre fukt/råteskader.)

-Det er stedvis tørkesprekker og generell værslitasje. Enkelte kldningsbord med mindre råte/fuktskader. Vedlikehold/utskiftning må påregnes i nær fremtid.

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

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av alder/slitasje. Man bør forvente utskiftning av enkelte kledningsbord.

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 terrassedør med karmen i tre. Vinduer er hovedsaklig fra byggeår.
Ytterdør fra 2008 med glassdetaljer.

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, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset/trekarm på eldre vinduer/dører stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen.

-Det er stedvis avflassing av overflatebehandling. Dette kan forkorte levetiden og bør utbedres. Enkelte vinduer og innerdører har behov for justering for god funksjon.

-Omramming rundt vinduer har mindre klaring ned til vannbrett enn anbefalt. Dette kan resultere i fuktopptak i treverket med fare for skader. Ved stikkprøver ble det ikke avdekket nevneverdige skader grunnet forholdet. Tiltak kan vurderes.

-Enkelte vinduer bør byttes i nær fremtid.

*Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner.

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 20 - 40 år.

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

TG 2:

Settes på bakgrunn av alder/slitasje.

Punkterte glass

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 er påvist ventilerings/lufting.

Saltak i trekonstruksjon fra byggeår. Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan og fra innside kaldtloft. Lufting via raft og ventil i gavl.

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak. Det kan ellers ikke påvises synlige skader eller svekkelser på det som er synlig av konstruksjonen. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er synlig eller mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring.

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

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Konstruksjonen er bygget opp med undertak av kryssfinerplater med ytterteking av asfaltshingel. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

*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. Fra et faglig perspektiv så skal det svært mye til for at det forekommer takras fra en slik type teking/takvinkel.

Merknader: -Det er ukjent alder for yttertekkingen, på bakgrunn av visuelle observasjoner antar man at denne har ligget en stund.

-Synlig avflassing av overflater på vindskier. Bør utbedres ved en evt omlegging av taket.

-Det registreres noe mose på takflaten sett fra bakkeplan. Denne bør fjernes for å hindre frostspreng/og unødig fuktpåkjenning mot taktekkingen.

*En evt. omlegging bør utføres i fellesskap med naboenhet for å sikre gode overganger/tetthet.

*Forventet tid for omlegging av tak med asfaltshingel er 20-30 år.

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

TG 2

Mer enn halvparten av forventet levetid har passert/nærmer seg oppnådd for omlegging av taket.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Kaldtloft med adkomst via loftsluke. Delvis gangbart gulv på kaldtloft.

Merknader: Det er synlig luftespalte i raft og ventil i gavl.

Se også punkt 4.1 og 4.2.

-Det er påvist noe svertesopp i undertaksplater. Dette kan skyldes noe begrenset gjennomlufting ved evt lagring på kladdtloftet, kondensering av varmluft fra underliggende etasje grunnet utettheter i dampsperre. Lagring på kaldtloft bør begrenses og ikke være til hinder for god luftgjennomstrømning.

*Vær likevel obs på at dette er en eldre bolig hvor tettesjikt mot underliggende etasje og rørgjennomføring har avvik ihht dagens standard.

TG 2:

Svertesopp i takplater. Strakstiltak ikke nødvendig, kan vurderes fjernet med egnet middel.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

1. Veranda i trekonstruksjon mot NORD/VEST.

2. Hellelagt terrasse tilknyttet inngangspartiet mot SØR/ØST.

*Deler av veranda/terrasse er bygget over 50 cm over terreng og skal således inngå i BYA /bebygd areal på tomten) Det er ikke gjort en utregning på dette. Originale tegninger er ikke inntegnet/godkjent med et slikt terrasseareal.

Merknader: -Terrassebord med naturlig vær og bruksslitasje. Enkelte bord med tørkesprekker. Rekkverk målt til ca 77 cm. (krav 100 cm). Veranda er delvis overbygget på "hagesiden", hvor det er benyttet konstruksjonsvirke som ikke er dimensjonert for så lang spennvidde. Man bør holde ekstra oppsyn i vinterhalvåret ved større snøfall, da konstruksjonen ikke beregnet for dette.

-Det er påvist svikt i flere fundament og understøttelser under veranda/terrasse. Hele konstruksjonen har "glidd" ut fra ytterveggen. Tiltak bør/må utføres.

TG 2:

-Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder og horisontale spiler ihht dagens krav. (Det er ikke krav til å endre dette da bygningsdelen er oppført etter eldre krav/forsrifter.) *Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare.

TG 3:

Settes grunnet svikt i understøttelser/fundamentering. (Lokale utbedringer kan foretas, men større tiltak må til for å sikre stabiliteten. Riving/gjenoppbygging)

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 bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad pusset opp i 2006. Flislagte vegger og trepanel i himling. Innredning med vask og speilskap. Vegghengt WC. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk avtrekksvifte i himling.

Merknader: Overflater med bruksslitasje ihht alder.

TG 2

7.1.2 Overflate gulv

- Det er 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 18 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist i dusjen. Hovedsluket under vasken 7 mm høydeforskjell. Det er oppkant ved terskel på 55 mm. (Billedokumentasjon av membran viser en oppkant ved terskel som tilsier at lekkasjesikkerhet er ivareatt. Fall på gulv har mindre avvik ihht TEK 97: TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Man kan oppleve noe svak avrenning mot sluk ved lavere fall enn anbefalt.

-Det er stedvis påvist riss/ sprekke i silikonfuger i overgang vegg/gulv. Dette kan indikere bevegelser i konstruksjonen og medføre i enkelte tilfeller utett membran/ tettesjikt. Kan også medføre at vann trenger mellom flis og membran med økt fuktbelastning, hvor membran kan få redusert levetid. (Det var ingen tegn til fukt i underliggende rom om man må derfor anta at membran er tett.)

TG 2:

Mindre avvik på fall ihht krav. (fungerer likevel greit med dagens bruk)

Riss/glippe i elastisk fuge i våtsone. Bør utbedres.

TG 2

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

- 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.

Banemembran på gulv og smøremembran på vegger. Viktig å merke seg at membraner er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er antatt et tettesjikt på gulv og vegger da det ikke er synlige tegn på fukt i tilstøtende konstruksjoner.

*Det er fremlagt dokumentasjon og bilder fra oppbygging av våtrom 2005/2006

Merknader: -Hullboring er foretatt fra tilstøtende rom, uten tegn til forhøyede fuktverdier. Ingen synlig tegn til fukt i underliggende himling.

*Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

Forventet levetid på membran er ca. 20 år.

TG 2:

Membran nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320.

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Malte sparklede gipsplater på vegger og himling. Utslagsvask på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

NB! Vaskerommet har avvik ihht dagens krav til fuktsikring i våtrom. Rommet fungerer likevel greit med dagens bruk.

Merknader: TG 2:

Helhetsinntrykk på overflater.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Belegg med oppkant langs vegger.

Merknader: Overflater med slitasje ihht alder. Belegg vil ofte bli sprø og svekkes over tid.

TG 2:

Tilstand er satt ut ifra alder

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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke benyttet membran på vegger. Belegg på gulv, klemmt ned i sluk er anset som tettesjikt på gulvet. Viktig å merke seg at belegg er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: Ihht NS 3600:2018 så vil manglende bruk at membran/tettesjikt på våtrom tilsi TG 3. Det er svært begrenset fuktpåkjenning mot vegger og gulv og materialer/konstruksjonen vil trolig tåle en kortvarig fuktpåkjenning ved drypptørk av klær etc.

-Det ble ikke avdekket forhøyet fukt ved søk med Protimeter MMS 3. Ingen synlig fukthjennomtrengning

Forventet levetid for membran er 20 år

TG 2 :

Settes grunnet alder/slitasje.

Manglende fuktsikring bak vask

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 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 ukjent alder med slette glatte fronter. Benkeplate i laminat med underlimt vask og platetopp. Integrert oppvaskmaskin og stekeovn. Fliser over benk. Takmontert ventilator. (Ventilator er ikke sentrert over platetoppen, fungerer likevel greit.)

Merknader: Kjøkken med normal slitasje ihht alder. Gulvoverflater (laminat) har noe slitasje, skader utover normal bruksslitasje. Ingen påvist fukt.

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

PS! Lekkasjesikring anbefales uavhengig av byggeteknisk forskrift. Dette sikrer boligen mot større vannskader som ofte er omfattende (både i tid og kostnader) å reparere. De fleste forsikringsselskap gir dessuten premierabatt dersom lekkasjesikring er installert.

9. Rom under terreng

9.1 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 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår/ bad 2005

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Vannrør i kobber og plast (rør-i-rør) , avløpsrør og sluk i plast.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.

-Stoppekran på wc. Testet OK!

-Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer på befaringsdagen.

*Eier opplyser om at flottør/trykkknapp på wc i 1.etg har en defekt, men fungerer ved trykk+hold av den lille vanddråpen. Full tømning av sisternen med den store vanddråpen fungerer ikke. Bør utbedres/sjekkes.

-På generelt grunnlag er det anbefalt å ettermontere lekkasjevarsler med stoppventil i rom uten sluk. I dette tilfelle gjelder det WC og kjøkken.

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 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder bør det holdes under oppsyn.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Bereder fra OsO RS 200, 198 liter, plassert på WC. Synlig rør fra sikkerhetsventil er ført inn på vaskerom med sluk i gulvet.

Merknader: Forventet levetid for bereder i rustfritt stål er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

TG 2:

Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)

(Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)

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 naturlig ventilerings via spalteventiler i enkelte vinduer og ventiler i enkelte yttervegger.

Merknader: -Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklimate og ventilerings. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for sikker luftsirkulering av boligen.

-Veggventil på WC er ikke funksjonell da ventil ikke fører ut av bygget. (Det er en takventil over vv-bereder)

-Vaskerom har kun naturlig ventilerings. Dette er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

TG 2:

Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon. (Naturlig avtrekk vaskerom og wc, avvik ihht NS 3600:2018)

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 2022

Resultatet var tilfredsstillende.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår/samt nyere oppgraderinger

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.

Sikringsskap med automatsikringer m/jorfeilbryter plassert i entrè.

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

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

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Det er benyttet downlights med halogen på badet i 2.etg. Disse er ikke å oppdrive lenger og må påregnes byttes i sin helhet. Det ble påvist 1 stk defekt downligt på befaringsdagen. Utførelse av kasser/isolering er ikke mulig å sjekke uten destruktive åpninger av himling. Halogenpærer generer en del varme og det kan være fare for kondensering mot kalde overflater dersom isolering/tetting er mangelfull.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden boligen hadde tilsyn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

-Det er fremlagt originale tegninger som har følgende avvik ihht dagens plan:

*Terrasse/verandaer er ikke inntegnet/godkjent, tilbygg inngangsparti er ikke inntegnet/godkjent, mindre avvik på innvendige vegger/dører, bad er utvidet i 2.etg. For full forvissing om lovligheter må/bør man kontakte Asker kommune.

-Følgene avvik på trapp ihht dagens krav.:

*Det mangler håndløper på 1 side, høyde på rekkverk ble målt til 87,5 cm (minstekrav 90 cm), avstand mellom spiler målt til 15 cm (Krav max. 10 cm) Eier opplyser om at håndløper for trapp er bevart, ligger på loftet. Denne ble demontert av en tidligere eier, men det er ukjent om nødvendige skruer/avstandsstykker er komplette og funksjonelle.

-Det er noe lavere takhøyde i boligen enn dagens anbefaling/krav på 2,4 meter for varig oppholdsrom. "Takhøydekrav i Byggeforskriften av 1969: En etasje som har en himling høyere enn 2 meter over gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen, regnes med som en etasje. Kontor i 2.etg har mindre areal enn anbefalt for bruk som soverom. (TEK 97: Anbefalt 7 m2 netto, romhøyde 2,4m) Lovkrav i TEK 97 på 15m3 volum i rom for varig opphold. Rommet ble forminsket ved utvidelse av badet.

-Egenerklæring i forbindelse med eierskiftforsikring er ikke mottatt.

-Ferdigattest datert 27.mai 1981

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Bærebjelke mellom kjøkken og stue har synlig nedbøyning og er trolig underdimensjonert. Bør sjekkes/ evt. utbedres.

-Konstruksjon av terrasser/verandaer må utbedres for sikker funksjon.

-Lovligheter av utvidet terrasse/veranda og tilbygg

-I følge opplysninger fra eier, bør takhatt for lufting/ventilering ha utvidet sjekk, da det muligens kan forekomme kondensering inne i takhatt ved væromslag. Med avrenning på undertak/tak/Istapper på vegg

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Settes da terrenget er tilnærmet flatt, samt manglende funksjon på drenerør til takvann på 1 side.
2.1	Yttervegger
	Vurderes på bakgrunn av alder/slitasje. Man bør forvente utskiftning av enkelte kledningsbord.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Settes på bakgrunn av alder/slitasje. Punkterte glass
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Mer enn halvparten av forventet levetid har passert/nærmer seg oppnådd for omlegging av taket.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Svertesopp i takplater. Strakstiltak ikke nødvendig, kan vurderes fjernet med egnet middel.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Mindre avvik på fall ihht krav. (fungerer likevel greit med dagens bruk) Riss/glippe i elastisk fuge i våtsone. Bør utbedres.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Helhetsinntrykk på overflater.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Tilstand er satt ut ifra alder
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Settes grunnet alder/slitasje. Manglende fuktsikring bak vask
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder bør det holdes under oppsyn.
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon. (Naturlig avtrekk vaskerom og wc, avvik ihht NS 3600:2018)

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Settes grunnet svikt i understøttelser/fundamentering. (Lokale utbedringer kan foretas, men større tiltak må til for å sikre stabiliteten. Riving/gjenoppbygging)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-