

Vertikaldelt tomannsbolig
Hukenbekken 10
1383 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
11	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 26/09/2025

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:8, Bnr: 533
Hjemmelshaver:	Eivind Iles Mørk og Kristina Charlotte Iles Mørk
Seksjonsnr:	2
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	264 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2015

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

17.09.2025

Forutsetninger:

Boligen ble inspisert i dagslys. Klarvær og ca.15 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Lagring av personlige eiendeler i enkelte rom. (Normalt i en bebodd bolig) 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:

Hjemmelshavere

Tilstede under befaringen:

Lars Petter Heinegaard (nøkkelbefaring)

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt med gressplen og asfaltert adkomst. Gangbaner med beleggningsstein. Boligen ligger i en slags tunløsning med spredt boligbebyggelse. Hukentunet i Asker. Nærhet til asker sentrum.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt bolig oppført på ringmur med støpt såle på mark. Reisverk i trekonstruksjon med liggende kledning. Flatt tak. Tekket med membran/folie. e.l.. Renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår normalt godt vedlikeholdt. Det er viktig å sette seg godt inn i FDV og anvisninger som er tilknyttet boligen.

ANNET:

OPPVARMING:

Lukket ildsted i 1.etg

Varmekabler i gulv i 1.etg, (ikke bod), samt på begge bad. (Ref. eier)

Panelovner

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Boligmappe med beskrivelser er fremlagt på befaringsdagen

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

VEGGER: Malte slette flater, fliser på bad

HIMLING: Malte slette flater. Enklte rom med downlights

GULV: Parkett, fliser på baderom + teknisk/vask + entre , ubehandlet støp på bod

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.

-Det registreres stedvise riss i vegger i overgang vegg/tak, samt ved typiske "bærende punkter". Man må påregne noe tørkesvinn og bevegelser i et trehus. Det er viktig å observere om riss/sprekker forandrer seg over tid.

-Riss på teknisk rom har kommet for flere år siden ref eier. Riss og sprekker kan skyldes flere forhold, inkludert belastninger, temperaturvariasjoner, setninger, svinn. Avvik kan forekomme ved utvidet kontroll/åpning av bygningsdeler.

-Det er påvist retningsavvik (totalavvik) målt på tilfeldig plass på gulv i 1.etg opptil 23 mm, 2.etg opptil 17 mm. Ihht NS 3600 så er disse avvikene ansett som en TG 2. Årsak til avviken er ikke mulig å bedømme ved en tilstandsbefaring.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

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 =Innglasst 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
1.etg	68			22	68	
2.etg	73				73	
3.etg	26			19	26	
Bod		5				
SUM BYGNING	167	5		41	167	
SUM BRA	172					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1.etg: Entrè, wc, teknisk rom/vaskerom, stue og kjøkken

2.etg: 4 soverom, tv-stue og 2 bad

3.etg: Takstue

BRA-e:

Bod

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser.

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.

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.

Takhøyder målt på tilfeldige rom og steder. Stue 1.etg 248 cm, tv-stue 249 cm, takstue 3.etg 257

GARASJE / UTHUS:

Eier informerer om at det tilhører 1 stk. biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg, samt 1 stk. utvendig parkeringsplass på felles område. Det er montert el-billader ved biloppstillingsplass i garasjeanlegget.

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

26/09/2025

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.

Boligen er oppført på ringmurselementer med støpt såle mot grunn på antatt komprimerte drenerende masser. Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser.
(Ingen grunnmur)

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Det er målt fall vekk fra såle på tilfeldig valgte plasser. Hovedsaklig flatt terreng

Merknader: Fall på terreng har mindre betydning når det ikke er rom under terreng (kjeller) Man kan oppleve vannansamling dersom terreng ikke faller fra ringmur, men dette vil ikke skade boligen. Takvann bør ledes i rør vekk fra konstruksjonen for å unngå ansamling av vann ved ringmur og fare for økt fuktpåkjenning mot nærliggende kledning.

2. Yttervegger

TG 2 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 noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger med bindingsverk i tre med liggende kledning.

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

-Enkelte kledningsbord med naturlig værslitasje.

-Maskinspiker er stedvis "skutt" for langt inn i kledning. Dette kan gi forkortet levetid. Det er viktig at spikerhull mettes godt med overflatebehandling.

-Ytterkledningen er lavere enn anbefalt mot terreng og mot terrassebord og er lagt på et minimumsnivå. Det er av den grunn fare for fuktopptak i treverket med økt fare for oppsprekking etc. Man bør sørge for at endeveden har jevnlig vedlikehold og beskyttes mot fuktopptak. Det ble ikke avdekket råte eller alvorlige svekkelser ved stedvise stikkprøver.

-Det er påvist luftespalte og musebånd bak kledningen. 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. (Manglende lufting kan gi fare for fukt og råteskader)

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

TG 2:

Settes på bakgrunn av avflassing og fuktopptak i trekledning (levegg) mellom boenheter på terrassen. Det anbefales å overflatebehandle trekledning etter opptørking.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmer i tre og isolerglass fra byggeår.

Tett ytterdør.

Merknader: -Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet.

-Enkelte vinduer har behov for justering for god funksjon.

-Låsemekanisme på vindu på soverom i 2.et har behov for utbedring/justering.

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

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

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

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

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Flatt tak (kompakttak) i trekonstruksjoner. Stålppe over tak.

Merknader: Vurdering er ikke mulig pga sikkerhetshensyn.

*Det er viktig at takkonstruksjonen er bygget med anbefalt krav til lufting/ventilering for å unngå fukt/råteskader.

Forøvrig vises det til utbyggers beskrivelser.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Boligen har flatt tak.

Det er påvist overløp.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Beskrivelse er hentet fra boligmappe som er fremlagt på befaringsdagen.:

Det levers tak ihht forskrifter ,TEK 10, med 2 lag SBS membran eller 1 lags Sikaplan eller tilsvarende.

Merknader: Ikke vurdert av sikkerhetshensyn.

Forventet tid for omlegging av tak med membran/folie er 15-35 år.

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

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1.Takterasse mot VEST med toppdekke av terrassebord.

2.Terrasse på bakkeplan mot SØR

Merknader: -Terrassebord med naturlig vær og bruksslitasje.

-Membran/tettesjikt og lufting av konstruksjonen under terrasse er ikke mulig å vurdere uten åpning av konstruksjonen.

Dette gjøres ikke ved en tilstandsbefaring. Påvist overløp ut av yttervegg.

7. Våtrom

7.1 Bad lite**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 eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malte plater i himling. Innredning med vask og ettgrep armatur. Speilskap og veggskap. Innmurt badekar med glassdør. Vegghengt WC. Avtrekk via ventilasjonsanlegg

Merknader: Overflater med naturlig bruksslitasje. Dør og listverk til dør er beskyttet for direkte vannsprut av glassdør til dusjen.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det ble målt fall på gulv med laser. 8 mm fra topp flis ved terskel til topp sluk. Det registreres fall på gulvets flater slik at evt. lekkasjevann vil ledes til sluk. (1:100 fall fra vask til sluket) Bruksvann ved dusjing ledes direkte i avløp med tilstrekkelig fall internt i badekaret.

-Membranoppkant ved terskel er ikke mulig å påvise uten destruktive inngrep. TEK 10 krever 25 mm tettesjikt over topp slukrist. Dette kan ikke verifiseres uten å demontere listverk. Avvik kan forekomme.

-Synlig luftespalte under dørbord er noe mindre enn anbefalt. Luftespalter bør være ca 80-120 cm². Tiltak kan vurderes.

TG 2:

Avvik på fall ihht TEK 10

Liten luftespalte i dør. Avvik ihht NS 3600:2018

TG 1 7.1.3 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 påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.

Merknader: -Det ble boret hull i tilstøtende rom mot våtsone. Fuktmålinger er foretatt uten forhøyede verdier.
-Synlig slukmansjett under klemring.

*Det er en forutsetning at membranarbeider er utført ihht gitte anvisninger/beskrivelser. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsanalyse.

***Vedrørende dokumentasjon av membranarbeider så kan dette være levert "byggheeren". Det er også gitt ferdigattest på boligen som tilsier at alle prosjekterende og utførende aktører har avsluttet sitt arbeid og fulgt de prosedyrer som er pålagt et ansvarlig foretak i følge plan og bygningsloven. Man kan anta på bakgrunn av dette, at prosedyrer er fulgt og at benyttede produkter er godkjent til formålet. Det står beskrevet i boligperm at alle våtrom kontrolleres av godkjent takstmann. Undertegnede har ikke mottatt noen form for dokumentasjon på våtrommene.

7.2 Bad stort

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malte plater i himling. Innredning med vask og ettgreps armatur. Speilskap på vegg. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Vegghengt WC. Avtrekk via ventilasjonsanlegg

Merknader: Overflater med naturlig bruksslitasje. Det er påvist en liten avskaling i overflate til vasken. (kosmetisk betydning)

TG 2 7.2.2 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.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det ble målt fall på gulv med laser. 16 mm fra topp flis ved terskel til topp sluk. Det registreres fall på gulvets flater slik at evt. lekkasjevann vil ledes til sluk. Lokalt fall i nedsenket dusjsone.
-Membranoppkant ved terskel er ikke mulig å påvise uten destruktive inngrep. TEK 10 krever 25 mm tettesjikt over topp slukrist. Dette kan ikke verifiseres uten å demontere listverk. Avvik kan forekomme.
-Synlig luftespalte under dørblad er noe mindre enn anbefalt. Luftespalter bør være ca 80-120 cm2. Tiltak bør vurderes.

TG 2:

Avvik på fall ihht TEK 10.

Liten luftespalte i dør. Avvik ihht NS 3600:2018

TG 1 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 påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: -Det ble boret hull i tilstøtende rom mot våtsone. Fuktmålinger er foretatt uten forhøyede verdier.
-Synlig slukmansjett under klemring.

*Det er en forutsetning at membranarbeider er utført ihht gitte anvisninger/beskrivelser. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsanalyse.

***Vedrørende dokumentasjon av membranarbeider så kan dette være levert "byggheeren". Det er også gitt ferdigattest på boligen som tilsier at alle prosjekterende og utførende aktører har avsluttet sitt arbeid og fulgt de prosedyrer som er pålagt et ansvarlig foretak i følge plan og bygningsloven. Man kan anta på bakgrunn av dette, at prosedyrer er fulgt og at benyttede produkter er godkjent til formålet. Det står beskrevet i boligperm at alle våtrom kontrolleres av godkjent takstmann.

7.3 Vaskerom/teknisk

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malte flater på vegg og himling. Innredning med utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. VV-bereder.
Ventilasjonsaggregat på vegg.

OBS! Vegger er ikke ansett som fuktbestandige som på et ordinært våtrom.

Merknader: Det registreres et riss i vegg fra himling mot gulv. Årsak ikke mulig å bedømme. Riss har ofte sammenheng med mindre bevegelser i konstruksjonen. Eier opplyser om at riss oppsto for flere år siden og har vært uforandret. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.

TG 2:

Riss/sprekke i vegg er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 7.3.2 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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Merknader: -Det er avvik på fall ihht TEK 10. (Det er under 2,5 cm høydeforskjell fra slukrist til antatt membran ved dørterskel.) Fungerer likevel greit med dagens bruk da det ikke forekommer bruksvann på gulvet. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp sluk er målt til 22 mm. Luftespalte dør målt til 6-7 mm.

TG 2:

Avvik på fall/høyde på tettesjikt ihht TEK 10.

Luftespalte under dørblad er mindre enn anbefalt. Avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 7.3.3 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.

Man må anta at det er benyttet membran på gulv da vaskerommet er kontrollert av tidligere takstmann. Membran kan ikke verifiseres under klemring i sluket. Vegger har ingen tettesjikt.

Merknader: -Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

TG 2:

Sprutsikring på vegg bak vask bør etableres da vegger ikke har membran/eller er utført med egnet materiale.

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 fra Kvik med åpen løsning mot stuen. Slette fronter med integrerte håndtak. Benkeplate i kompositt/steinmateriale med nedfelt vask og platetopp. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn. Ventilator i veggskap med direkte utkast. Komfyrvakt og lekkasesensor i benkeskap.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggens 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

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er kun utført en forenklet vurdering. Vannrør i plast (Rør-i-rør). Stoppekran på teknisk rom er testet OK. Lekkasjevarsler i kjøkkenbenk og på wc med automatisk stoppventil. Avløpsrør i plast. Stakeluke påvist på teknisk rom.

Merknader: Ingen merknader. For utvidet kontroll bør man kontakte et VVS foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

TG 2:

Ingen dokumentasjon er fremlagt på innebygde sisterner og løsning for å avdekke evt lekkasjevann.

*Innebygde sisterner er forbundet med en viss risiko. Det kom krav i TEK 10 om at disse skal utføres med en lekkasjespalte som synliggjør vann ved en evt lekkasje.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-Bereder fra Oso Super S 200, med ekspansjonskar plassert på teknisk rom.

Merknader: -Bereder med ekspansjonskar må ha tilsyn med jevne mellomrom. (Årlig sjekk av ladetrykk) Kontakt ansvarlig VVS-foretak.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat plassert på teknisk rom/bod.

Merknader:

- Filter bør byttes da dette ikke er gjort i inneværende år.

*Det anbefales å bytte filter 1-2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsendning av filter.

*Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales renses minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre innelima, energibesparelse, mindre fare for brann, og ikke minst høyere ytelse på ditt ventilasjonsanlegg

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Sikringskap plassert i boden.

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

-Det er samsvar mellom antall kurser og kursfortegnelse.

-Varmekabler er ikke funksjonstestet,

-Downlights er ikke demontert for sjekk.

-Samsvarserklæringer er ikke fremvist.

*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 derom det er mer enn 5 år siden forrige tilsyn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Tegninger er fremlagt og stemmer med dagens plan.

-Ferdigattest 25.11.2016

-Brannskille mellom boenheter er ikke mulig å kontrollere. Det henvises til utbyggers dokumentasjon vedrørende disse forhold.

Det er viktig å sette seg godt inn i FDV til boligen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Settes på bakgrunn av avflassing og fuktopptak i trekledning (levegge) mellom boenheter på terrassen. Det anbefales å overflatebehandle trekledning etter opptørking.
7.1.2	Bad lite Overflate gulv
	Avvik på fall ihht TEK 10. Liten luftespalte i dør. Avvik ihht NS 3600:2018
7.2.2	Bad stort Overflate gulv
	Avvik på fall ihht TEK 10. Liten luftespalte i dør. Avvik ihht NS 3600:2018.
7.3.1	Vaskerom/teknisk Overflate vegger og himling
	Riss/sprekk i vegg er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
7.3.2	Vaskerom/teknisk Overflate gulv
	Avvik på fall/høyde på tettesjikt ihht TEK 10. Luftespalte under dørblad er mindre enn anbefalt. Avvik ihht NS 3600:2018
7.3.3	Vaskerom/teknisk Membran, tettesjikt og sluk
	Sprutsikring på vegg bak vask bør etableres da vegger ikke har membran/eller er utført med egnet materiale.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Ingen dokumentasjon er fremlagt på innebygde sisterner og løsning for å avdekke evt lekkasjevann. *Innebygde sisterner er forbundet med en viss risiko. Det kom krav i TEK 10 om at disse skal utføres med en lekkasjespalte som synliggjør vann ved en evt lekkasje.