

**Enebolig**  
Røykenveien 342 B  
1389 Heggedal



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	<b>TG 0</b>	Ingen avvik
1	<b>TG 1</b>	Ingen vesentlige avvik
9	<b>TG 2</b>	Vesentlige avvik
14	<b>TG 3</b>	Store eller alvorlige avvik
1	<b>TG iu</b>	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Geir A.B. Randen**

Dato: 17/09/2024

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>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	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.
<b>TG 3</b>	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.
<b>TG iu</b>	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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:79, Bnr: 103
<b>Hjemmelshaver:</b>	Akerhus Fylkeskommune
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	1458 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	-
<b>Adkomst:</b>	Privat stikkvei fra kommunal vei
<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>	ca. 1980

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	11.09.2024
<b>Forutsetninger:</b>	Boligen ble inspisert i dagslys. Det var lettskyet og ca. +12 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Ikke gangbart gulv på kaldtloft. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Hjemmelshaver
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Lars Petter Heinegaard
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS 3

## OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt. (Gjengrodd på befaringsdagen) Asfaltert adkomst. Nærhet til skole, butikker og togforbindelse fra Heggedal stasjon

**OM BYGGEMETODEN:**

Enebolig fra 80-tallet oppført med støpt såle mot grunn, grunnmur i betong/mur. Reisverk i tre med liggende/stående kledning over grunnmur. Saltak i trekonstruksjoner teknet med asfaltshingel. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen må ansees som et oppussingsobjekt.

**ANNET:**

Oppvarming:

Varmekabler på bad i 1.etg. Ukjent hvor/om det er varmekabler i u.etg.

Lukket peisovn i stue.

Panelovner

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Det foreligger lite dokumentasjon på denne boligen.

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

VEGGER: Malte slette plater, fliser på bad og vaskerom

HIMLING: Malte slette plater

GULV: Parkett, fliser på baderom +kjøkken+ gang og entrè

**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/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. 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 kan forekomme på eldre konstruksjoner.

-Det er stedvis store hull i vegger og sprekker i gulv parkettgulv.

-Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser på det meste 15 mm i 1.etg og 2.etg. \*Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

-Det er påvist konstruksjonsfeil i innervegger, spesielt mot bad. Det er benyttet dampspærre på begge sider av stenderverk og bak platekledning med membran. Det er stor fare for at det kan oppstå fukt og råteskader. Vegger bør rives og bygges opp på korrekt måte.

Man må påregne kostnader for oppussing/utbedring. Skjulte feil og mangler kan kun avdekkes ved destruktive åpninger av konstruksjonen. Dette gjøres ikke 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 måleverdige.

**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 <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
U.etg	74				74	
1.etg	82			41	82	
Garasje		36				
SUM BYGNING	156	36		41*	156	
SUM BRA	192					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

U.etg:  
 Entrè, kjøkken, gang, soverom, bad, vaskerom  
 1.etg:  
 Stue, 2 soverom og bad

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

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollert i Archicad 26.  
 Det er bruken på befaringstidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

\*TBA= 5 m<sup>2</sup> balkong og 36 m<sup>2</sup> veranda = 41 m<sup>2</sup>

**GARASJE / UTHUS:**

Integrert garasje i betongkonstruksjon. Leddport og dør med synlige skader. Synlige riss/sprekk i gulv. Saltutslag i vegger. Ikke videre tilstandsvurdert. Kostnader for utbedring må påregnes

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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

---

17/09/2024



Geir A.B. Randen

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er uttett.

Grunnmur/fundament i betong fra byggeår.

**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.

-Grunnmursplast mangler stedvis topplst. Dette fører til at fukt kommer mellom tettesjikt og grunnmur og skaper unødig belastning mot muren.

-Det er påvist fukt/saltutslag i vegger mot terreng

-Avskaling av puss og betong ved terrasse.

(Det er anbefalt at det benyttes drenerende masser inntil grunnmur.)

Forventet tid for utskiftning av fuktsikring og drenering er 20-60 år.

TG 3:

Manglende topplst på grunnmursplast (Avvik ihht NS 3600:2018 Symptom på manglende funksjon)

Skader i grunnmur.

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

### TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Stedvis fall mot mur.

**Merknader:** -Det er påvist stedvis fall mot grunnmur på SØR side.

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

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

TG 3:

Fall mot mur. Avvik ihht NS 3600. Kostnadsestimeres og utbedres sammen med punkt 1.1

## 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 ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger med bindingsverk i tre med liggende/stående kledning.

**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 registreres marginal luftespalte bak trekledningen. (11 mm sløyfer på vegg). Lufting er viktig for å forhindre fukt og råteskader. Ingen tegn til skader i underkant av panel til tross for manglende lufting.

-Det er påvist svertesopp på store deler av kledningen. Vedlikehold må påregnes.

-Det er antydninger til råte i ytterkledning ved vindu/vannbrett ved vindu mot SØR. Ytterligere undersøkelser må foretas for å avdekke evt følgeskader.

-Overgangen terrasse/yttervegg mot NORDVEST må utbedres for å forhindre fukt inn i konstruksjonen.

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

TG 2:

Mindre råteskader i kledning

Svertesopp

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med karmen i tre og isolerglass med varierende årstall. U.etg hovedsaklig 1980 og 1.etg hovedsaklig 2018.

Terrassedør fra 2018.

Ytterdører

**Merknader:** Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

-Liten klaring mellom listverk/omramming og vannbrett

-Vinduer og dører har behov for justering for god funksjon.

-De eldste vinduene er preget av værslitasje utvendig med synlige sprekker.

-Ytterdører med tydelig værslitasje og skader. ( 2 stk til boligen og 1 stk inn til garasje)

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

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

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

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

TG 3:

Settes på bakgrunn av skader og slitasje på ytterdører.

### 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 ventilering/lufting.

Takkonstruksjon med datidens krav til stivhet/snølast. W-takstoler

Saltak i trekonstruksjoner. Tekket med rupanel under asfaltshingel. Skorstein over tak.



**Merknader:** -Det er påvist svertesopp på underside av rupanel på kaldtloftet. (kun inspisert via luke opp til kaldtloft)  
 -Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å kontrollere skorstein over tak pga. sikkerhetshensyn. (HMS stiller strenge krav til arbeid på tak.)  
 -Det er lufting under hele takkonstruksjonen via raft på begge sider, samt ventiler i gavler  
 Konstruksjonen er kun inspisert fra bakkeplan og via luke til kaldtloft. det er ikke mulig å avdekke om det er tett rundt gjennomføringer. Avvik kan forekomme.

Det kunne ikke påvises synlige skader /svikkelser på konstruksjonen.

#### TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av trepanel trolig fra byggeår. Yttertekking med asfaltshingel. Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

\*Det mangler snøfanger 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.

-Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å kontrollere skorstein over tak pga sikkerhetshensyn. (HMS stiller strenge krav til arbeid på tak.)

**Merknader:** -Renner og beslag er værslitt med svertesopp på de fleste overflater. Vedlikehold må påregnes  
 -Svertesopp i undertak.

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

TG 2:

Manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931.

Forventet tid for utskiftning av shingel nærmer seg/er oppnådd. Kostnader for utskiftning må påregnes

Svertesopp i undertak. Årsak ikke videre vurdert/konstatert

## 5. Loft

### TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft uten gangbart gulv.

**Merknader:** -Kaldtloft er kun inspisert via luke. Ytterligere undersøkelser anbefales.

-Det er påvist muselort ved loftsluke. (TG 2)

TGIU er valgt da bygningsdelen ikke kan kontrolleres i sin helhet. (Takstmannens retningslinjer krever gangbart gulv på loft.)

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist sveikkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1. Utkraget balkong i trekonstruksjon med utgang fra soverom i 1.etg

2. Veranda/terrasse i betongkonstruksjon med flislagt dekke. Ukjent tettesjikt under fliser. (tak over garasjen) Rekkverk i glass/metall

- Merknader:** -Rekkverkshøyder tilfredsstill ikke dagens krav til 100 cm. (målt 91 cm)  
 -Generell værslitasje med div. oppsprekking av enkelte terrassebord/rekkverk. Vedlikehold utskiftning bør påregnes.

TG 2:

- Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyde ihht dagens forskrift (100 cm)  
 Værslitasje og avflassing av overflatebehandling  
 Bom (hulrom) under fliser

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad u.etg

#### TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Flislagt bad med malte plater i himling.

**Merknader:** Ikke videre vurdert da vegger må rives på bakgrunn av konstruksjonsfeil.

\*-Det er påvist konstruksjonsfeil i innervegger, spesielt mot bad. Det er benyttet dampsperre på begge sider av stenderverk og bak platekledning med membran. Det er stor fare for at det kan oppstå fukt og råteskader. Vegger bør rives og bygges opp på korrekt måte.

TG 3:

Badet bør rives og bygges opp på nytt grunnet konstruksjonsfeil i vegger. Kostnadsestimat under punkt 7.1.3

#### TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Flislagte gulv

**Merknader:** Ikke videre vurdert grunnet konstruksjonsfeil i vegger. (Ved riving av vegger så må man også åpne gulv for å få et gjennomgående tettesjikt.)

TG 3:

Badet bør rives og bygges opp på nytt grunnet konstruksjonsfeil i vegger. Kostnadsestimat under punkt 7.1.3

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

Veggene vil trolig ikke tåle en direkte fuktpåkjenning pga. oppbyggingen. Det bør/må brukes lukket dusjkabinett ved dusjing.

**Merknader:** TG 3:

Badet bør rives og bygges opp på nytt grunnet konstruksjonsfeil.

### 7.2 Bad 1.etg

#### TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himling

**Merknader:** Ikke videre vurdert da det er påvist konstruksjonsfeil i vegger.

\*-Det er påvist konstruksjonsfeil i innervegger, spesielt mot bad. Det er benyttet dampsperre på begge sider av stenderverk og bak platekledning med membran. Det er stor fare for at det kan oppstå fukt og råteskader. Vegger bør rives og bygges opp på korrekt måte.

TG 3:

Badet bør rives og bygges opp på nytt grunnet konstruksjonsfeil i vegger. Kostnadsestimat under punkt 7.1.3

#### TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Flislagt gulv med varmekabler

**Merknader:** Ikke videre vurdert grunnet konstruksjonsfeil i vegger. (Ved riving av vegger så må man også åpne gulv for å få et gjennomgående tettesjikt.)

TG 3:

Badet bør rives og bygges opp på nytt grunnet konstruksjonsfeil i vegger. Kostnadsestimat under punkt 7.1.3

#### **TG 3** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Veggene vil trolig ikke tåle en direkte fuktpåkjenning pga. oppbyggingen. Det bør/må brukes lukket dusjkabinett ved dusjing.

**Merknader:** TG 3:

Badet bør rives og bygges opp på nytt grunnet konstruksjonsfeil i vegger.

### 7.3 Vaskerom

#### **TG 3** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Flislagte vegger.

**Merknader:** Vaskerommet bør rives og bygges opp på nytt pga. konstruksjonsfeil i vegger.

-Det er påvist konstruksjonsfeil i innervegger, spesielt mot bad/vaskerom. Det er benyttet dampsperre på begge sider av stenderverk og bak plateledning med membran. Det er stor fare for at det kan oppstå fukt og råteskader. Vegger bør rives og bygges opp på korrekt måte.

TG 3:

Rommet bør rives og gjenoppbygges på nytt. Kostnadsestimat under punkt 7.3.3

#### **TG 3** 7.3.2 Overflate gulv

Flislagte gulv. Ikke videre vurdert

**Merknader:** TG 3:

Rommet bør rives og gjenoppbygges på nytt. Kostnadsestimat under punkt 7.3.3

#### **TG 3** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Ingen påvist membran på gulv.

**Merknader:** TG 3:

Rommet bør rives og gjenoppbygges på nytt.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### **TG 3** 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 i eik

Benkeplate i tre med keramisk platetopp

Takhengt ventilator

Integrert oppvaskmaskin

- Merknader:** -Kjøkkenet har omfattende skader i benkeplaten rundt vask  
-Sprekke i keramisk platetopp  
-Slitasje på skrog og fronter. Vedlikehold/utskiftning må påregnes

TG 3:

Skader i benkeplate og platetopp

## 9. Rom under terreng

### 9.1 U.etg

#### TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

---

U.etg. innredet med 1 soverom, bad, vaskerom, kjøkken og entrè.

**Merknader:** -Det er påvist skader i overflater. Vedlikeholdt/utbedring må påregnes.

-Det ble påvist fuktsperre i vegg mot terreng. Dette er ikke en anbefalt løsning hvor det er fare for at fukt blir sperret inne i vegg med økt fare for fukt/råteskader. Bør utbedres

TG 2:

Settes på bakgrunn av slitasje/skader.

#### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

---

Parkett på soverom, øvrige rom med fliser

**Merknader:** -Det er foretatt søk etter bom (hulrom) under fliser på tilfeldig valgte steder. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

TG 2:

Settes på bakgrunn av alder/slitasje

#### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

---

Ventilasjonen er ivaretatt av et balansert ventilasjonsanlegg.

Det er boret hull i utlektet vegg mot terreng i gangen.

**Merknader:** -Det ble boret hull og fuktmålt i vegg under terreng med forhøyede verdier. Det ble målt 29,7 vektprosent med pigger i bunnsvill. Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så kan dette føre til fuktskader med fare for sopp og råtedannelse.

\*Ytterligere undersøkelser bør foretas for å avdekke eventuelle følgeskader.

TG 2:

Settes på bakgrunn av forhøyede fuktverdier i vegg under terreng, med fare for fukt/råteskader. (Avvik ihht NS 3600:2018)

## 10. VVS

### TG 3 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.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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.

Vannrør i plast (rør-i-rør) Avløpsrør og sluk i plast.

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

-Stoppekran på vaskerom. Testet OK!

-Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.

-Vannfordelingsskap har hull i bunn hvor vann fra en evt lekkasje kan trenge inn i konstruksjon. Må utbedres.

-Sluk på vaskerom er tettet med et fastlimt lokk av plast. Bør utbedres

\*Hjemmelshaver opplyser om at det vil bli et samarbeid ang. pumpekum og felles VA- ledning ved utbygging av naboeiendommer. Det vil da bli en felles kostnad på drift og vedlikehold ihht eierbrøker.

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS. På generelt grunnlag så anbefales en gjennomgang av VVS med autorisert personell.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

TG 2:

Utbedring av vannfordelingsskap

Lekkasje i vask på bad

Løs kran på bad

### TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Bereder plassert på vaskerom i u.etg. sluk i gulv.

**Merknader:** TG 2:

Forventet levetid er oppnådd/nærmer seg. (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.

©msu.no

**Merknader:****TG 2** 10.4 Varmesentraler

Det er påvist påfyllingsrør til oljetank. Det er uvisst om det finnes en nedgravd tank i hagen. Det er ikke påvist brennere/oljefyr inne i boligen.

**Merknader:** TG 2:

Settes for å belyse at det muligens kan være en nedgravd tank.

**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget er plassert på kaldtloft

**Merknader:** -Det høres en ulyd fra ventilasjonsanlegget. Mulig lager som er slitt/defekt i vifter. Bør undersøkes av fagpersonell.

-Aggregat er ikke kontrollert da det er plassert på loft uten gangbart gulv.

Vifter og kanaler krever jevnlig vedlikehold og tilsyn for god funksjon.

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

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

## TG 2:

Settes på bakgrunn av "ulyd" fra aggregat.

**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 elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom.

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

-Varmekabel på bad i 1.etg har full styrke.

-Varmekabler er ikke funksjonstestet/eller verifisert i u.etg

-Downlights er ikke demontert for kontroll. Enkelte downlights av halogen har for liten klaring til brennbart materiale. (Bad u.etg)

-Samsvarserklæringer er ikke fremvist.

-Kursfortegnelse samsvarer ikke med antall kurser.

-Lysbryter til bad i u.etg er montert på soverom.

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

Det bør foretas en utvidet kontroll av el-anlegget for sikker bruk.

**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 ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:**

---

-Tegninger fra u.etg og fasade mot vest datert 18.sep 2006 stemmer med dagens plan. Resternede tegninger er ikke fremskaffet/fremvist. Avvik ikke mulig å bedømme.

-Spiler i trapp har større åpning enn 10 cm. Dette er avvik ihht dagens forskrifter

-Utvendig sikring av støttemurer er ikke ihht forskrifter. Det er en betongvegg fra revet bygg med store loddavvik som bør sikres/ha nærmere undersøkelser om den står strygt

-Det foreligger lite/ingen dokumentasjon om boligen

-Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 1980

-Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger i boligen.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

---

-Lekkasje rundt ventilasjonsrør på kaldtloft bør undersøkes nærmere.

-Utvidet el-kontroll

-Det er påvist en rørstuss/feieluke på soverom i u.etg. Denne bør kontrolleres av feiervesen.

-Sprekk mellom ildsted og pipe i 1.etg bør undersøkes nærmere

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Mindre råteskader i kledning Svertesopp
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931. Forventet tid for utskiftning av shingel nærmer seg/er oppnådd. Kostnader for utskiftning må påregnes Svertesopp i undertak. Årsak ikke videre vurdert/konstatert
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyde ihht dagens forskrift (100 cm) Værslitasje og avflassing av overflatebehandling på rekkverk/terrassebord Bom (hulrom) under fliser
9.1.1	U.etg Veggens og himlingens overflater
	Settes på bakgrunn av slitasje/skader på overflater.
9.1.2	U.etg Gulvets overflate
	Settes på bakgrunn av alder/slitasje
9.1.3	U.etg Fuktmåling og ventilasjon
	Settes på bakgrunn av forhøyede fuktverdier i vegg under terreng, med fare for fukt/råteskader. (Avvik ihht NS 3600:2018)
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid er oppnådd/nærmer seg. (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.)
10.4	Varmesentraler
	Settes for å belyse at det muligens kan være en nedgravd tank.
10.5	Ventilasjon
	Settes på bakgrunn av "ulyd" fra aggregat.



TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Manglende toppliste på grunnmursplast (Avvik ihht NS 3600:2018 Symptom på manglende funksjon) Skader i grunnmur.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
1.3	Terrengforhold
	Fall mot mur. Avvik ihht NS 3600. Kostnadsestimeres og utbedres sammen med punkt 1.1
3.1	Vinduer og ytterdører
	Settes på bakgrunn av skader og slitasje på ytterdører.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	Badet bør rives og bygges opp på nytt grunnet konstruksjonsfeil i vegger. Kostnadsestimat under punkt 7.1.3
7.1.2	Bad u.etg Overflate gulv
	Badet bør rives og bygges opp på nytt grunnet konstruksjonsfeil i vegger. Kostnadsestimat under punkt 7.1.3
7.1.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Badet bør rives og bygges opp på nytt grunnet konstruksjonsfeil.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
7.2.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Badet bør rives og bygges opp på nytt grunnet konstruksjonsfeil i vegger. Kostnadsestimat under punkt 7.1.3
7.2.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Badet bør rives og bygges opp på nytt grunnet konstruksjonsfeil i vegger. Kostnadsestimat under punkt 7.1.3
7.2.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Badet bør rives og bygges opp på nytt grunnet konstruksjonsfeil i vegger.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
7.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Rommet bør rives og gjenoppbygges på nytt. Kostnadsestimat under punkt 7.3.3
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Rommet bør rives og gjenoppbygges på nytt. Kostnadsestimat under punkt 7.3.3
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Rommet bør rives og gjenoppbygges på nytt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Skader i benkeplate og platetopp. Kostnadsestimat er kun beregnet for ny benkeplate og platetopp. Det vil tilkomme ytterligere kostnad ved utskiftning av hele kjøkkenet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Utbedring av vannfordelingsskap Lekkasje i vask på bad Løs kran på bad
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-