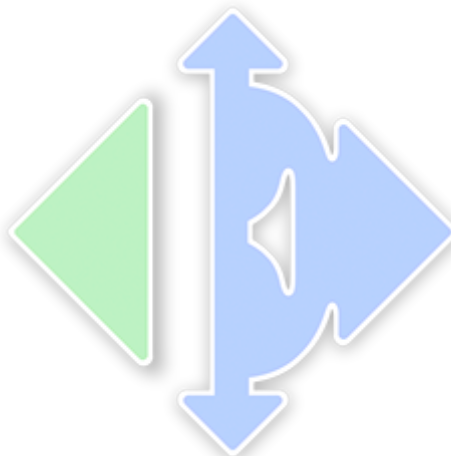


Enebolig m/kjeller
Skytterveien 98
1386 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 03/06/2025

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:55, Bnr: 256
Hjemmelshaver:	Björg Holt Nilssen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	Se megleropplysninger
Andelsnr:	-
Tomt:	Festetomt 1697 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Kommunal
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1965/ Tilbygg1986

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

02.06.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Klarvær og ca.13 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Bod under trapp og garasje var fylt med personlige eiendeler på befaringsdagen og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen.

Forutsetninger:

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:

Pent opparbeidet tomt med beplantning og plen. Den ligger i etablert boligstrøk med spredt bebyggelse. Kort vei til butikker, skole etc.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig fra 1965, oppført på grunnmur av betong. Grunnmur er stedvis støpt rett på fjell. (synlig i krypkjeller) Kjelleretg. er trolig utgravet i etterkant av byggeåret, da tegninger kun viser en løsning med krypkjeller/stubbloft. Etasjeskiller av tre antatt isolert etter eldre krav. Det er krypkjeller på deler av boligen. Valmet takkonstruksjon i tre. Tekket med asfaltshingel.

*Kjeller og påbygg er bygget av huseier i 1986.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som fra byggeår og har naturlig bruksslitasje ihht alder. 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. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte

byggningsdeler i rapporten. Underetasjen er innredet, det er utekledd vegg mot terreng. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.

Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Man skal være klar over at dette er en eldre bolig med behov for modernisering/utbedringer og kan ikke sammenlignes med dagens boligstandard.

ANNET:

OPPVARMING:

Åpen ildsted i stue

Luft-luft varmepumpe

Panelovner

Stråleovn på bad og vaskerom

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Innvendige varierende overflater:

VEGGER: Malte slette flater, malt betong, tapet/strietapet, trepanel

HIMLING: Malte slette flater (juteestrie), trepanel, falsede malte plater

GULV: Fliser, betong, parkett, korkflis, tepper, tregulv og belegg

*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 vil det som regel være 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 da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og knirk i gulv kan ofte forekomme på eldre konstruksjoner.

- Boligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder.
- Det registreres knirk i gulv
- Det er synlige tegn til en eldre lekkasje i himling på kontoret. Ingen fukt på befaringsdagen. Eier opplyser om at dette trolig stammer fra en lekkasje før omlegging av tak i 2003, men dette er noe uvisst.
- Det er opplyst om at det har vært mus på kjøkken og hovedsoverom i 2025.
- Uisolert dør inn til krypkjeller. Tiltak bør vurderes.
- Det registreres trefiber/trestøv fra maurangrep i kjeller.
- Takhøyde i kjeller er noe lavere enn anbefalt. Målt 220 cm på tilfeldig valgt plass.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

- Taktekking 2003
- Terrasse 2004
- Bad 1977 (nytt klosett 2005)
- Oppgradert sikringskap med automatsikringer i 2012

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	42				39	3
1.etg	136			36	133	3
SUM BYGNING	178			36*	172	6
SUM BRA	178					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		21				
SUM BYGNING		21				
SUM BRA	21					

BRA-i:

Kjeller:

Kjellerstue, soverom (ikke godkjent for varig opphold grunnet dagslysforhold)

1.etg.:

Entré, wc, bod, vaskerom, kjøkken, stue, tv-stue, kontor, 2 soverom, bad.

Definisjoner er beskrevet ihht dagens bruk. Disse kan avvike fra originale tegninger.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (utdaterte begrep, men brukes fortsatt til statistikk etc.)

Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler 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.

GARASJE / UTHUS:

-Frittstående garasje oppført med reisverk i tre med liggende kledning. Gruset grunn. Takkonstruksjon i tre tekket med asfaltshingel. Manuell port. Ikke videre tilstandsvurdert.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

03/06/2025

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.

Grunnmur av mur/betong. Byggegrunn kan ikke verifiseres 100% uten geotekniske undersøkelser.

Merknader: Selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

- Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon
- Blomsterbed, vegetasjon o.l. inntil boligen med jordholdige masser inntil muren. Dette er ikke en heldig løsning da det kan forekomme kapilært sug av fukt/vann inn i murkonstruksjonen)
- Det anbefales at takvann ledes vekk fra grunnmur på alle sider.
- Det er påvist enkelte riss i grunnmur fra utsiden.
- Det er påvist tegn til fukt i vegg ved hullboring. Dette indikerer at det forekommer en fuktvandring i konstruksjonen og bør sees i sammenheng med foreldet drenering/fuktsikring
- Det kan forekomme kapilærsug fra grunn da det er synlig vann i krypkjeller.

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

TG 3:

Drenering/fuktsikring har passert sin forventede levetid.

TG 2 1.2 Krypkjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Krypkjeller i betong med stubbloftløsning. Det er panel mellom bjelker som holder isolasjon på plass. Antatt eldre isolasjon. (Glassvatt) Sprengstein og synlig fjell i krypkjeller
Adkomst via uisolert dør fra kjellerstuen. Ventiler i vegger.

Merknader: -Enkelte ventiler var tettet på befaringsdagen. Insekt-/gnager beskyttelse er rustet i ventiler. Det er svært viktig at rommet er godt ventilert da det er tilsig av vann inn i krypkjeller.

- Det ble foretatt fuktprøver på tilfeldig valgte steder uten unormale verdier.
- Ingen dampspærre mot grunn.
- Det var synlig vann inne i krypkjelleren på befaringsdagen. Det er laget en løsning med pumpe for å drenere ut vann. Krypkjeller må ha jevnlig tilsyn.
- Det er åpning i mur inn til krypkjeller fra utsiden. Kun tildekket med en Glava vintermatte. Bør vurderes tettet permanent evt innsetting av dør/luke.

TG 2:

Ventiler bør utbedres slik at det ikke blir problemer med innsekt/smågnagere.

Plast mot grunn bør etableres, da dette kan forminske noe avdamping mot trebjelkelaget.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tilnærmet flat tomt. Stedvis fall fra grunnmur og stedvis fall mot grunnmur på enkelte steder.

Merknader: Terreng heller noe mot krypkjeller og grunnmur mot VEST/ØST

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

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

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

TG 2:

Settes da fall på terreng ikke er ansett som tilfredstillende avvik ihht NS 3600:2018. Kostnadsutbedring settes sammen med punkt 1.1

(Det er foretatt en skjønnsmessig vurdering)

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk med liggende kledning antatt isolert etter eldre krav. Kledningen er montert etter datidens byggeskikk hvor man ofte spikret kledningen rett på reisverket. Ofte med en vindtett papp som mellomlag.

Merknader: -Det kunne ikke påvises lufting eller musebånd bak kledning.

-Noe tørkesprekker og generell værslitasje på enkelte kledningsbord.

-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.

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

TG 2:

Tørkesprekker på enkelte kledningsbord. (Avvik ihht NS 3600:2018)

Forventet levetid nærmer seg/oppnådd.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med malte karmen i tre. Vinduer er hovedsakelig fra byggeår. Vindu i tilbygg fra 1982

Ytterdør fra byggeår med blyglass.

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.

-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 med synlig avflassing av overflatebehandling. Dette forkorter levetiden på vinduer.

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.

Man bør forvente utskiftning av vinduer innen rimelig tid

TG 2:

Settes på bakgrunn av alder og slitasje.

Punktert vindu i stue og kjeller

Sprikk i glass i rute på kontoret

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Takkonstruksjon i tre. (valmtak) Synlig luftespalter i raft.

Merknader: -Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan og fra luke til kaldtloft. (Ikke gangbart på kaldtloft.) Det er ikke tilgang til å inspisere konstruksjon i sin helhet utover det som ble foretatt. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak. Lufting av taket kan ikke verifiseres. Luft er viktig for å forhindre kondensering/fukt/råteskader.

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

TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av trepanel. Shingel på tak. Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Merknader: -Hjemmelshaver opplyser om at tekingen (shingel) ble skiftet i ca.2003.

-Det er opplyst om at det er en lekkasje i taket, med noen få avdrypp i tv-stue. Dette skal sjekkes/utbedres av taktekker i nær fremtid.

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

TG 2:

Forventet levetid for shingel nærmer seg.

TG 3:

Settes grunnet tegn til lekkasje i taket. Ytterligere undersøkelser må foretas.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldtloft uten gangbart gulv. Etterisolert med blåseisolasjon i 2007. (NB! Det er ikke mulig å påvise at lufting i raft er ivarettatt etter innblåsing av isolasjon)

Merknader: Ikke mulig å vurdere.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Sørøstvendt delvis overbygget terrasse på bakkeplan med murt utepeis i naturstein.

Merknader: -Det registreres stedvis svikt i understøttelse til terrassen.
-Stedvis tørkesprekker og generell værslitasje i terrassebord.
-Noe råte i vindskier/forkantbord til overbygg.

TG 2:

Svikt i understøttelse til terrasse. (avvik NS 3600:2018)

Mindre råteskader

Generell slitasje på terrassebord

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderommet ble pusset opp i 1977. Det er våtromstapet på vegger og malt juteestrie i taket. Innredning med flislagt benk og nedfelt vask med ett-greps armatur. Veggskap og speil på vegg. Frittstående badekar og wc.

Merknader: -Løs tapet på vegger og slitasje på overflater etter mange års bruk.
Rommet er ansett som utdatert om man bør forvente en total renovering. Ingen videre vurdering er foretatt.

TG 3:

Se 7.1.3

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

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

Det er benyttet gulvbelegg på badet.

Merknader:

Bellegget har avvik ihht dagens krav til tetting rundt sluk og rør.

TG 3:

Se 7.1.3

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1977

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Belegg på gulv og våtromstapet på vegger.

Merknader:

Tettesjikt på vegger er løsnet. Belgg på gulv har ikke tilfredstillende tetting rundt rør og gjennomføringer. Hullboring er ikke foretatt, da bygningsdeler er tilgjengelig fra undersiden i krypkjeller. Det ble fuktmålt rundt sluk og i bjelker fra undersiden uten tegn til forhøyede verdier på befaringsdagen.

Baderommet er anbefalt renoveret.

TG 3:

Renovering av bad er anbefalt grunnet avvik på tettesjikt, samt alder og slitasje

7.2 Vaskerom**TG 3** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med malte plater på vegger. Naturlig avtrekk.

Merknader:

Rommer er ansett som utdatert med skader på innvendige sponplater.

En total renovering må forventes.

TG 3:

Se 7.2.3

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Gulv med støpt betong.

Merknader:

TG 3:

Se 7.2.3

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ingen bruk av tettesjikt på gulv eller vegger. (det er antydning til plast i vegg, denne må fjernes før evt nytt tettesjikt legges på vegger.)

Merknader:

Rommet må forventes å oppgraderes grunnet skader på plater og manglende bruk av tettesjikt.

-Det ble fuktmålt i tilstøtende konstruksjoner.

TG 3:

Total renovering må forventes/anbefales

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

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

Det er 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 byggeår med slette fronter. Benkeplate i laminat og stål. Frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap. Ventilator med direkte avkast.

- Merknader:** -Godt vedlikeholdt kjøkken med slitasje ihht alder.
 -Det er lavt trykk i vannrør. (skyldes groing i albuerør ved tilkobling)
 -*Eier opplyser om at det har vært mus på kjøkken i 2025

TG 2:

Settes som et helhetsinntrykk.

Tegn til mus (avvik ihht NS 3600:2018)

9. Rom under terreng

9.1 Innredet kjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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.

Overflater med trepanel.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje.

-Det er eldre tegn til forekomst av svartmaur i kjeller. Hjemmelshaver opplyser om at det er et foretak som kontrollerer dette jevnlig med utsetting av åte. Siste kontrollert i Mai 2025 og er under kontroll iflg. foretak på oppdrag fra If.

TG 2:

Vurderes grunnet forekomst av "skadedyr". Må holdes under jevnlig oppsyn.

(Evt. følgeskader er ikke mulig å avdekke uten inngrep i konstruksjonen. Større avvik kan forekomme.)

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Teppefliser på antatt betonggulv.

Merknader: TG 2:

Settes grunnet alder og 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.

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konstruksjonen på utlektede vegger mot terreng er trepanel,dampsperre, isopor og knotteplast på innsiden av muren.

Merknader: Hullboring og fuktsøk er foretatt på "soverom". Det ble funnet synlige fukt/dråper på knotteplasten ved hullboring. Ingen tegn til fukt i synlig trepanel på innsiden. Fukt på innsiden mur kan indikere svikt i drenering evt. kondensering.

Bruk av dampsperre på vegger under terreng var ofte en vanlig byggemåte når plasten inntok byggebransjen på -70/-80 tallet. Dette har vist seg i ettertid å ikke være en god løsning da det er fare for at fukt kan stenges inne i vegg.

*Borring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter. For full forvisning og tilstand så må vegger demonteres. Dette blir ikke gjort ved en tilstandsbefaring.

TG 2:

Settes på bakgrunn av synlig tegn til fukt i vegg under terreng, med fare for ytterligere fuktskader. (Avvik ihht NS 3600:2018) Ytterligere undersøkelser bør foretas.

10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Vannrør i kobber,. Avløpsrør av både plast og støpejern, sluk i støpejern. (synlige rør på innside krypkjeller)

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.
-Stoppekran på vaskerom testet OK.
-Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer på befaringsdagen.
-Hjemmelshaver opplyser om at det er dårlig vanntrykk grunnet groe på albuerør ved tilkobling. Rør fra hus til kobling er OK (sjekket av rørlegger 2025)

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:

-Avløp i støpejern. Disse bør sjekkes innvendig med kamera , da slitasjegrad avhenger av vannkvalitet og bruk. 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 3:

-Synlig rust i sluk i sluk på vaskerom og bad. Disse bør utbedres da det kan være fare for at vann vil nå tilstøtende konstruksjon.

TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Byttet 2012

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder fra Oso på ca 200 liter plassert på vaskerom.

Merknader: OSO Hotwater AS advarer om risiko for overoppheting i en elektrisk tilkobling på OSO varmtvannsberedere som er produsert mellom 2009 og 2011. Denne berederen har et av de produktnr. som er berørt av dette.

*Det er anbefalt å direktekoble VV-bereder da det kan forekomme varmgang i stikkontakt/støpsel. Støpsel bør ha jevnlig tilsyn. Ingen tegn til varmgang i støpsel på befaringsdagen.

TG 3:

Bereder bør ha tilsyn av fagperson evt. utbedres da det er fare for overoppheting i elektrisk tilkobling. (Ref. Oso Hotwater)

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Eier opplyser om at parafinbrenner er fjernet og at tank har aldri vært gravd ned.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilerings via ventiler i enkelte yttervegger, samt åpningsbare vinduer.

Merknader: -Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Dette kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklimate og ventilerings. (balansert ventilasjonsanlegg)

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

TG 2:

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

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/ påbygg og kjeller1986

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.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Sikringskap med automatsikringer plassert i boden i 1.etg. Sikringskapet/sikringer ble utbedret i 2012.

*Elektriske installasjoner i påbygg og kjeller er lagt opp av huseier, ble godkjent av elektriker på den tiden. Ingen dokumentasjon foreligger.

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.

-Lys ikke demontert for kontroll

-Det er stedvis løse kontakter

-Eier opplyser at sikringen kan utløses ved bruk av hageredskap, høytrykksvasker etc. når man benytter stikkontakt i garasjen.

-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for el-arbeider.

NB! Stråleovn til bad er i konflikt med dør ihht avstand til brennbart materiale når døren står i åpen posisjon. Dette kan medføre brannfare. Bør/må endres.

*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 forrige tilsyn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

- Det mangler håndløper på 1 side i trappen. Dette er avvik ihht dagens forskrifter.
- Egenerklæring i forbindelse med eierskifteforsikring er ikke mottatt. Utfylt spørreskjema fra BMTF er gjennomgått.
- Følgende avvik er registrert på tilsendte tegninger: Påbygg og utgravet innredet kjeller er ikke inntegnet/registrert. Dette er arbeider som krever søknad/melding til kommunen. Kjelleretg. er ikke godkjent for varig opphold grunnet lysforhold. 1.etg er lik dagens plan.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Undersøke evt. følgeskader av maurangrep i utlektede vegger i kjeller.
- Drenering/fuktsikring av boligen.
- Løse i vegg inn til "soverom" i kjeller bør tettes permanent.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Ventiler bør utbedres slik at det ikke blir problemer med innsekt/smågnagere. Plast mot grunn bør etableres, da dette kan forminske noe avdamping mot trebjelkelaget.
1.3	Terrengforhold
	Settes da fall på terreng ikke er ansett som tilfredstillende avvik ihht NS 3600:2018. Kostnadsutbedring settes sammen med punkt 1.1 (Det er foretatt en skjønnsmessig vurdering)
2.1	Yttervegger
	Tørkesprekker på enkelte kledningsbord (Avvik ihht NS 3600:2018) Forventet levetid nærmer seg/oppnådd.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Settes på bakgrunn av alder og slitasje. Punktert vindu i stue og kjeller Sprekk i glass i rute på kontoret
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Svikt i understøttelse til terrasse. Mindre råteskader Generell slitasje på terrassebord
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Settes som et helhetsinntrykk. Tegn til mus (avvik ihht NS 3600:2018)
9.1.1	Innredet kjeller Veggenes og himlingens overflater
	Vurderes grunnet forekomst av "skadedyr". Må holdes under jevnlig oppsyn. (Evt. følgeskader er ikke mulig å avdekke uten inngrep i konstruksjonen. Større avvik kan forekomme.)
9.1.2	Innredet kjeller Gulvets overflate
	Settes grunnet alder og slitasje
9.1.3	Innredet kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Settes på bakgrunn av synlig tegn til fukt i vegg under terreng, med fare for ytterligere fuktskader. (Avvik ihht NS 3600:2018) Ytterligere undersøkelser bør foretas.
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Drenering/fuktsikring har passert sin forventede levetid.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Settes grunnet tegn til lekkasje i taket. Ytterligere undersøkelser må foretas. *Kostnadsestimat kan avvike, da lekkasje ikke er avdekket. Kun ment som lokal utbedring. (det kan forekomme følgeskader som ikke er medregnet)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Se 7.1.3
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Se 7.1.3
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Renovering av bad er anbefalt grunnet avvik på tettesjikt, samt alder og slitasje
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Se 7.2.3
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Se 7.2.3
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Total renovering må forventes/anbefales
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Synlig rust i sluk i sluk på vaskerom og bad. Disse bør utbedres da det kan være fare for at vann vil nå tilstøtende konstruksjon. (Kostnadsestimat er kun ment som en lokal utbedring av slukene, denne summen kan variere stort da omfang av utbedring er svært varierende.)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.2	Varmtvannsbereder
	Bereder bør ha tilsyn av fagperson evt. utbedres da det er fare for overoppheting i elektrisk tilkobling. (Ref. Oso Hotwater)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000