



**Enebolig (småbruk)**  
 Solstadveien 4  
 1396 Billingstad



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Geir A.B. Randen**

Dato: 16/05/2024

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:34, Bnr: 82
<b>Hjemmelshaver:</b>	Liv Ragnhild Stefferud og Øyvinn Engaas
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	18975 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	-
<b>Adkomst:</b>	Privat stikkvei fra kommunal vei
<b>Vann:</b>	Borevann privat
<b>Avløp:</b>	Septiktank (privat)
<b>Regulering:</b>	-
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	-
<b>Forsikringsforhold:</b>	-
<b>Ligningsverdi:</b>	-
<b>Byggear:</b>	1870

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	15.05.2024
<b>Forutsetninger:</b>	Boligen ble inspisert i dagslys. Det var sol og ca. +16 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Ellers ingen store hindringer på befaringdagen.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Hjemmelshaver
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Lars Petter Heinegaard og hjemmelshaver
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS 3

## OM TOMTEN:

Stor opparbeidet tomt med gressplen og frukttrær. Egen dam med brygge. Nærhet til skoler og offentlig transport.

**OM BYGGEMETODEN:**

Bolig oppført i 1870. (Deler av boligen er eldre enn dette) Modernisert og tilbygget i etterkant. Det er antatt betongkonstruksjon mot grunn, grunnmur i betong. Etasjeskiller og reisverk i tre. Noe synlig tømmer i gavlvegger. Stående kledning. Saltak i trekonstruksjon teknet med takstein i tegl og betong. Renner og nedløp i stål.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Dette er en eldre bolig med både oppgradering og vedlikeholdsbehov. Boligen fremstår i utgangspunktet i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:****OPPVARMING:**

Vannfylte radiator som driftes fyrkjele via strøm.

Varmekabler på 1 bod samt baderom i 1.etg.

3 ildsteder i 1.etg

1 ildsted på soverom i loftetasje, samt 1 ildsted på loftsrom over hanebjelke

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsinformasjon er hentet fra Asker kommune nettsider, samt PropClod. Hjemmelshavers opplysninger. Salgsoppgave.

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

U.etg:

VEGGER: Malte betong-/murvegger, flis på bad

HIMLING: Malt betong, malte plater, trepanel

GULV: Fliser, tregulv på tilfarer på verksted, flis på bad

1.etg:

VEGGER: Trepanel, malt strie/tapet, flis på bad, teglstein

HIMLING: Trepanel, malt strie/tapet, malte plater

GULV: Vinyl, tregulv, flis på bad

2.etg/Loftetasje:

VEGGER: Trepanel, malt strie/tapet

HIMLING: Tak-Ess, trepanel

GULV: Korkflis, tregulv, laminat

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig.

Viktig å merke seg at dette er en meget gammel bolig med eldre byggeskikk og krav til dimensjonering etc. Takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger tilfredsstillere ikke dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Retningsavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.

-Boligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder.

-Det er registrert retningsavvik på de fleste gulvflater målt på tilfeldig valgte plasser på det meste 27 mm i på soverom i loftetasjen. (Det varierer eller mellom 6 - 17mm på øvrige rom.) \*Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

-Stedvis knirk i gulv i begge etasjer

-Det er eldre synlige bjelker i stue med naturlige sprekker.

-Enkelte innerdører trenger justering for god funksjon

Det skal bemerkes at dette er en svært gammel bolig med datidens bruk av materialer. Nedbøyninger, sprekker i treverk etc. må forventes.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Tilbygg ca. 1950

**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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjeller	69				41	28
1.etg	108			28	102	
Loftsetasje (2.etg.)	56				48	8
SUM BYGNING	233			28	197	36
SUM BRA	233					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje m/carport		16				
Uthus/låve		114				
Redskapsbod		6				
SUM BYGNING		136				
SUM BRA	136					

**BRA-i:**

Kjeller:

Verksted, bad, badstue, vaskerom, boder

1.etg:

Entrè/hall, bad, kontor (soverom), spisestue, peisstue, kjøkken og stue

Loftetasje/2.etg:

2 soverom, arbeidsrom (kjøkken)

**BRA-e:**

Garasje m/ carport, redskapsbod, låve/uthus

## MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og Srom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Carport med åpen lagring.(vedlager) 34m<sup>2</sup>  
Drivhus 7m<sup>2</sup>

Garasjer, uthus, boder er ikke tilstandsvurdert.  
Eget innredet loftsrom (ikke målbart areal) Gulvareal ca. 25m<sup>2</sup>.

---

## GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje med carport. (Garasjedelen 16 m<sup>2</sup>, carport 17m<sup>2</sup>) Oppført med støpt såle mot grunn. Ringmur i Leca, reisverk i tre med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Manuel vippeport. Ikke tilstandsvurdert.  
Innredet låve i trekonstruksjoner. Ikke tilstandsvurdert.

---

## **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

---

16/05/2024



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 ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Grunnmur i Leca. Grunnmur er pusset og malt på inn-/utside.

**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 under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

-Grunnmur er visuelt inspisert på det som er synlig på utsiden av boligen samt på innside i hovedenheten.

-Grunnmursplast mangler stedvis topplist. Bør utbedres for å hindre unødig fukt mellom grunnmur og fuktsikring.

-Grunnmursplast er ikke påvist på store deler av grunnmuren.

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

TG 2:

Settes på bakgrunn av små glipper på topplist. (Avvik ihht NS 3600:2018 Symptom på manglende funksjon)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Kostnader for utbedring/fornyelse må forventes.

TG 3:

Velges da det er påvist saltutslag på innside grunnmur som indikerer fukt i vegger mot terreng. Fuktsikring/drenering er trolig ikke lenger

funksjonell/tilstede. Kostnader for utbedring/fornyelse må forventes.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 3** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er påvist flatt terreng, delvis fall mot grunnmur på vegg mot NORDVEST



**Merknader:** - 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)

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

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

TG 3:

Settes da fall på terreng mot grunnmur er et avvik ihht NS 3600:2018. Kostnadsutbedring settes sammen med punkt 1.1

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

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.

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

Yttervegger med tømmervegger og bindingsverk i tre med stående kledning. Ukjent alder på kledningen.

**Merknader:** -Det kunne ikke påvises spesielle problemer 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 befaringdagen. Det bemerkes at deler av yttervegger er i tømmer noe er oppført reisverk og hovedhuset er av eldre dato.

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde.

-Det er påvist div tørkesprekker og generell værslitasje.

-Kledningen har liten/ingen klaring ned til vannbrett mot SØR

-Det er påvist råteskade i kledningsbord samt vindskier på vegg mot SØR. Bør utbedres

Ytterkledningen fremstår ellers normalt vedlikeholdt.

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

\*TG 3 gis ved store skader, mye råte eller behov for oppgradering/utskiftning av store deler. Jeg har valgt å sette TG 2 på bakgrunn av at råteskader dreier seg kun om mindre deler.

TG 2:

Råteskade, tørkesprekker. (det må påregnes kostnader ved utbedring)



## 3. Vinduer og ytterdører

### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmen i tre og isolerglass med varierende årstall.

Ytterdør med glassfelt.

**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. Eldre vinduer har dårligere isolasjonsevne og slipper ut mer varme.

-Glass på vindu i verkstedrom har en sprekk. Glass bør byttes.

-Enkelte vinduer bør justeres for bedre funksjon

-Det er påvist noe avflassing av overflatebehandling.

-Liten klaring mellom listverk/omramming og vannbrett.

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 2:

Settes på bakgrunn av alder og slitasje på de eldste vinduene./dørene.

Hull i rute på verksted

#### 4. Tak

##### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak i trekonstruksjoner. (Eldre taksperrer ) Antatt tekket med papp, sløyfer og lekter under takstein. Skorstein over tak. (ikke inspisert!)

**Merknader:** -Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan og fra innside kaldtloft. Det er ikke tilgang til å inspisere konstruksjon i sin helhet utover det som ble foretatt.

-Store deler av takkonstruksjon er kompakttak og det er ikke mulig å inspisere konstruksjon.

-Det er kun foretatt en visuelle sjekk av konstruksjon på innvendig kaldtloft mot NORDØST.

-Det er påvist store saltutslag og en del eldre fuktskjolder rundt pipen på denne siden. Ved fuktmålinger i taksperrer og undertaksbord ble det ikke avdekket forhøyede verdier av fukt ( 8%). Bør holdes under oppsyn!. Kostnader for utbedring kan påløpe.

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

-Taktekking er ikke mulig å inspisere 100% da den ligger under takstein. Det er dog påvist undertak av tre.

TG 2:

Settes på bakgrunn av eldre fuktmerker og saltutslag ved pipen. Det er et svakt punkt som bør holdes under oppsyn.



### TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Konstruksjonen bygget opp med undertak av tre, papp, sløyfer, lekter under takstein av både teglsten og betong  
Renner og nedløp i stål

Det mangler snøfangere på takflaten.

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

**Merknader:** -Eldre fuktmerker rundt ved pipe. Bør holdes under oppsyn.

-Det er påvist enkelte takstein som er knust ved gradrenne.

Forventet tid for omlegging av tak med betongtakstein 30-60 år. (NS 700.320)

Gjennomsnittlig forventet tid for omlegging av tak nærmer seg/er oppnådd. Kostnader for utskiftning må påregnes(TG 2)

TG 3:

Manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931. (Takvinkel 43 grader, ru og middels ru overflate på yttertekking)



## 5. Loft

### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loftetasje med 2 soverom og arbeidsrom(kjøkken)  
Kaldtloft inspisert med adkomst via luke i vegg. Det er gangbart på kaldtloft.  
Innredet loftsrom over hanebjelke (ikke godkjent som oppholdsrom)

**Merknader:** -Innredet loftsrom har nedbøyning i bjelkelaget. Eller normal bruksslitasje.

- Kaldtloft med lagringsplass.
- Gjennomføringer og fuktskjolder er beskrevet under punkt 4.2.
- Det er påvist ventilering av taket på råloft via spalter i raft. Ikke mulig å påvise ventilering av resterende takkonstruksjon.
- Det er målt retningsavvik på loft opptil 27 mm. Dette er avvik ihht NS 3600:2018

TG 2:

Settes på bakgrunn av alder/ slitasje/ fuktskjolder i tak.

Settes på bakgrunn av retningsavvik.( Totalt avvik mellom 15-30 mm er avvik som tilsier TG 2 ihht NS 3600:2018)

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1.Veranda mot SØRVEST i trekonstruksjon med terrassebord i 1.etg med utgang fra stue.

Trapp av naturstein ned til gressplen.

**Merknader:** -Det er påvist normal bruks og værslitasje på terrassebord.

-Terrassebord mot SØRVEST er utført med 21x95 mm lagt på c/c 60 cm. Det vil kunne merkes en nedbøyning, da disse bordene er tynnere enn dagens anbefalinger.(var helt normalt å bruke på oppføringstidspunktet.

-Terrasser er godt vedlikeholdt

-Ingen rekkverk i trapp ned til hagen.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad u.etg.

#### TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Flislagte vegger

Eldre innredning med vask

Frittstående WC

Dusjhjørne med forheng

**Merknader:** Badet er utdatert og bør pusses opp. Det bør i det minste benyttes dusjkabinett hvis man skal fortsette å bruke badet uten oppussing.

TG 3:

Vurderes med tanke på alder og funksjonen av dagens av overflater.

Det bør vurderes en total oppussing for sikker bruk.

Kostnadsestimeres under punkt 7.1.3





## TG 3

## 7.1.2 Overflate gulv

Flislagte gulv med varmekabler. (Ikke testet varmekabler)  
Sluk i gulv

**Merknader:** TG 3:

Vurderes med tanke på alder og funksjonen av dagens av overflater.  
Det bør vurderes en total oppussing for sikker bruk.  
Kostnadsestimert under punkt 7.1.3

## TG 3

## 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke dokumentert/konstatert bruk av membran på våtrommet.

**Merknader:** Det ble ikke boret hull og målt etter fukt i tilstøtende vegg pga. konstruksjonsmessige årsaker.  
Ingen synlig membran i sluk

TG 3:

Membran kan ikke konstateres eller dokumenteres.  
Det bør vurderes en total oppussing for sikker bruk.

**7.2 Bad 1.etg**

## TG 2

## 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, spor etter skadedyr.  
Det er ventiler som kan åpnes.

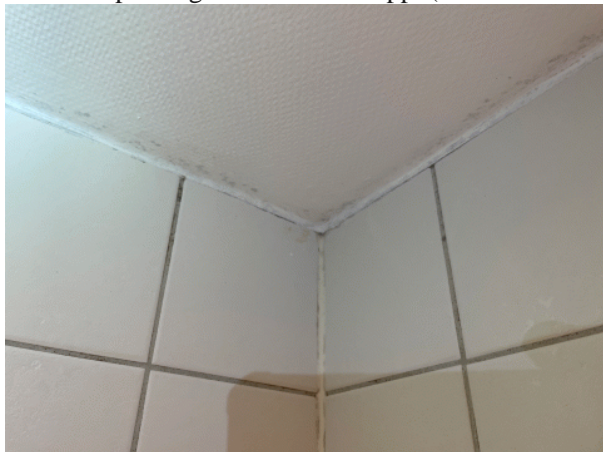
Flislagte vegger og malt strie/tapet i himling  
150 cm profilert innredning med 2 vasker og ett-greps armatur, veggskap i samme utførelse  
Speil på vegg med lyslist  
Dusjnische med glassbyggerstein og glassdør  
Vegghengt WC  
Elektrisk vifte samt ventil i vegg.

**Merknader:** Godt vedlikeholdt bad med normal bruksslitasje ihht alder. (1991 ref salgsoppgave)

-Det er antydning til svertesopp i himling/ vegger i dusjsonen. Vaskes/fjernes med egnet vaskemiddel. Det er viktig å benytte elektrisk vifte i vegg for rask utskiftning av fuktig luft ved dusjing.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av svertesopp. (Avvik ihht NS 3600:2018)



- 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 påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.. ( Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

- Merknader:** -Det er målt 28 mm høydeforskjell mellom topp flis ved terskel til topp slukrist. Lokalt godt fall i dusjen. Fall er ansett som tilfredsstillende.
- Det er laget utsparring i oppkant ved dusj slik at evt lekkasjevann vil nå sluket.

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

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. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Eldre sluk uten klemring.

- Merknader:** -Det er ukjent alder og løsning av membran/fuktsikring av våtrommet.
- Ikke mulig å påvise membran i sluk. (Kan antyde smøremembran ved dørterskel)
- Det ble foretatt søk etter fukt, med pigger i tresvill, i tidligere hulltaking i tilstøtende vegg i trapperom. Ingen tegn til fukt på befaringsdagen.

\*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, kan det allikevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet tid for utskifting av membran er 20 år.

TG 2:

Alder og slitasje. Forventet levetid nærmer er oppnådd, men badet kan ha flere år igjen med god funksjon ved tilpasset bruk. Må holdes under oppsyn!  
Ingen dokumentasjon på membran /fuktsikring



## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

Det er 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 med profilerte fronter

Flislagt benkeplate ved vask og keramisk platetopp, resterende plate i laminert spon

Integrert komfyr

Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap

Vegghengt ventilator

**Merknader:** Godt vedlikeholdt og fungerende kjøkken med åpent ildsted ved spiseplass.

-Kjøkkenkran har eget rensesystem og pumpe.

-Det ble påvist sprekk i fuger ved vask.

TG 2:

Knirk i gulv (Avvik ihht NS 3600:2018)

Sprekk i fuger



## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

#### TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.



Kjeller er innredet med et vaskerom (ikke vurdert som et våtrom), verksted, bad, badstue, 2 boder.

\*Vaskerom er ikke bygget som et våtrom ihht dagens strenge krav til fuktsikring. Det er sluk i gulv. Ingen membraner.

**Merknader:** -Overflater med normal brukslitasje.

-Det er påvist saltutslag/avflassing av overflate i vegger som indikerer fuktinnsig gjennom grunnmur, samt kapilærsug fra grunn. (Må sees i sammenheng med sviktende/manglende drenering/fuktsikring, og ingen bruk av fuktsperre mot grunn på oppføringstidspunktet.

TG 2:

Saltutslag/avflassing av murvegger (avvik ihht NS 3600:2018)



#### 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 sopp, råteskade og skadedyr.

Tregulv på verksted, forøvrig flislagte gulvflater.

**Merknader:** Overflater med normal slitasje ihht alder.

-Det er påvist bom (hulrom) under fliser ved vaskekjeller. Det ble foretatt søk etter hulrom (bom) under fliser på tilfeldig valgte steder.

-Tregulv på tilfarere under bakkenivå anses som en risikokonstruksjon. Det ble ikke avdekket skader/svekkelser med behov for strakstiltak ved visuell kontroll. For å evt avdekke skader så må man gjennomføre destruktive inngrep. Dette ble ikke gjort på befaringdagen.

TG 2:

Settes da bom (hulrom) er avvik ihht NS 3600:2018

#### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Kjelleren har enkelte ventiler i vegger. Ellers vinduer med mulighet for lufting.

Ingen rom i kjeller er ment/godkjent som varig opphold.

- Merknader:** -Det ble ikke boret hull i vegg mot terreng pga. synlige murvegger.  
-Synlige fuktskjolder/saltutslag i vegger.  
-Ventilasjon er tilfredsstillende etter datidens byggeskikk.  
-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.

TG 2:

Settes på bakgrunn av utilsiktet fukt i grunnmur og vegger. Bør holdes under oppsyn.

## 10. VVS

### TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Innvendige vann og avløpsrør er fra  
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.  
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Det er WC med innebygget systerne.  
Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.  
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Vannrør i kobber . Avløpsrør og sluk i plast og støpejern.  
Vannrenseanlegg i kjeller. (borevann)  
Septikktank

- Merknader:** -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.  
-Stoppekransen. Testet OK!  
-Det er plassert en urinal i skap på arbeidsrom/kjøkken i 2.etg.  
-Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.  
-Hjemmelshaver opplyser om at det ble utført service på vannrenseanlegg April/Mai 2024.  
\*På generelt grunnlag anbefales det å ettermontere lekkasjesikring med automatisk stoppventil i rom med vanninstallasjoner som ikke har sluk. (Kjøkken og arbeidsrom/kjøkken i 2.etg.) Dette for å begrense skadeomfang ved en evt. lekkasje.

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 3:

- Vurderes da det kan være kort gjenværende brukstid på enkelte deler som omhandler VVS. (Dette gjelder avløpsrør og sluk i støpejern)  
\*Kostnadsberegning er ikke foretatt. Det anbefales å innhente tilbud fra ansvarlige VVS foretak.



### TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder Oso Hotwater Saga S 120, Volum 112 liter plassert på verkstedrom.

**Merknader:** Ingen anmerkninger.

### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

### TG iu 10.4 Varmesentraler

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Original fyrkjele for bruk med olje eller strøm. Den er per dags dato tilkoblet strøm.

Fyrkjele forsyner fordeler varme til vannfylte radiatorer i boligen.

**Merknader:** -I følge oppdragsgiver har det vært kontroll av nedgravd tom tank og den ble godkjent slik den er i dag. Hjemmelshaver opplyser om at det forligger dokumentasjon på dette.

TGIU er valgt på bakgrunn av mangelfull kompetanse på området.

Det kan vurderes på generelt grunnlag å kontakte foretak med kompetanse på området, dersom det er ønskelig med en utvidet kontroll/vurdering av bygningsdelen.

### TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Ellers ventiler i vegger.

**Merknader:** 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.  
Eldre bolig som tilfredsstillende datiden krav til ventilering.

TG 2:

Naturlig avtrekk 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 totalrehabilitert i

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom mellom 1.etg og loftetasje.

Det elektriske anlegget ligger delvis skjult i vegger og tak.

---

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

-Ledningstilkobling til vifte på bad i 1.etg bør undersøkes av autorisert personell. Ser ut til at det er svekkelser i isolasjon rundt ledning.

-Varmekabler er ikke funksjonstestet.

-Kursfortegnelse og antall sikringer samsvarer.

-Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

På generelt grunnlag så anbefales det å få gjennomført en utvidet el-sjekk av boligen.

**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 håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:**

---

-Det er ikke fremlagt tegninger. Kontroll av evt endringer er ikke mulig å avdekke.

-Eiendommen består av 2 gårds og bruksnr. ( 34/82 samt 34/2) Eiendommen ligger i LNF-område.

-Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger

-Det er påvist slukkeutstyr og brannvarslere. Krever jevnlig tilsyn for sikker funksjon

\*Det er svært viktig å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

---

En utvidet sjekk av taket er anbefalt

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Råteskade, tørkesprekker. (det må påregnes kostnader ved utbedring)
3.1	Vinduer og ytterdører
	Settes på bakgrunn av alder og slitasje på de eldste vinduene./dørene Hull i rute på verksted
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Settes på bakgrunn av eldre fuktmerker og saltutslag ved pipen. Det er et svakt punkt som bør holdes under oppsyn.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Settes på bakgrunn av alder/ slitasje/ fuktskjolder i tak. Settes på bakgrunn av retningsavvik.( Totalt avvik mellom 15-30 mm er avvik som tilsier TG 2 ihht NS 3600:2018)
7.2.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Vurderes på bakgrunn av svertesopp. (Avvik ihht NS 3600:2018)
7.2.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Alder og slitasje. Forventet levetid nærmer er oppnådd, men badet kan ha flere år igjen med god funksjon ved tilpasset bruk. Må holdes under oppsyn! Ingen dokumentasjon på membran /fuktsikring
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Knirk i gulv (Avvik ihht NS 3600:2018) Sprekk i fuger
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	Saltutslag/avfallsing av murvegger (avvik ihht NS 3600:2018)
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Settes da bom (hulrom) er avvik ihht NS 3600:2018
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Settes på bakgrunn av utilsiktet fukt i grunnmur og vegger. Bør holdes under oppsyn.
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Velges da det er påvist saltutslag på innside grunnmur som indikerer fukt i vegger mot terreng. Fuktsikring/drenering er trolig ikke lenger funksjonell/tilstede. Kostnader for utbedring/fornyelse må forventes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
1.3	Terrengforhold
	TG 3: Settes da fall på terreng mot grunnmur er et avvik ihht NS 3600:2018. Kostnadsutbedring settes sammen med punkt 1.1
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931. (Takvinkel 43 grader, ru og middels ru overflate på yttertekking)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.1	Bad u.etg. Overflate vegger og himling
	Vurderes med tanke på alder og funksjonen av dagens av overflater. Det bør vurderes en total oppussing for sikker bruk. Kostnadsestimeres under punkt 7.1.3
7.1.2	Bad u.etg. Overflate gulv
	Vurderes med tanke på alder og funksjonen av dagens av overflater. Det bør vurderes en total oppussing for sikker bruk. Kostnadsestimert under punkt 7.1.3
7.1.3	Bad u.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran kan ikke konstateres eller dokumenteres Det bør vurderes en total oppussing for sikker bruk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vurderes da det kan være kort gjenværende brukstid på enkelte deler som omhandler VVS. (Dette gjelder avløpsrør og sluk i støpejern) *Kostnadsberegning er ikke foretatt. Det anbefales å innhente tilbud fra ansvarlige VVS foretak.