

Enebolig m/kjeller  
Sjøstrandveien 32 A  
1391 Vollen



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Geir A.B. Randen**

Dato: 23/08/2024

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:70, Bnr: 120
<b>Hjemmelshaver:</b>	Borghild Sæbø og Øystein W. Ro
<b>Seksjonsnr:</b>	1
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	970 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	-
<b>Adkomst:</b>	Kommunal
<b>Vann:</b>	Kommunal
<b>Avløp:</b>	Kommunal
<b>Regulering:</b>	-
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	-
<b>Forsikringsforhold:</b>	-
<b>Ligningsverdi:</b>	-
<b>Byggear:</b>	1987

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	21.08.2024
<b>Forutsetninger:</b>	Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. +15 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Kneloft/kaldtloft og bod i kjeller var fylt med personlige eiendeler. (Avvik kan forekomme) Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Hjemmelshavere
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Hjemmelshavere og Lars Petter Heinegaard
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS 3

**OM TOMTEN:**

Opparbeidet tomt med gressplen og treplattinger. Gruset gårdsplass med beleggningsstein ved inngangspartiet.

**OM BYGGEMETODEN:**

Kjedet enebolig oppført på grunnmur av betong/mur. Støpt såle mot grunn. Bindingsverk av tre med stående kledning.

Antatt isolert etter datidens krav.

Saltak i trekonstruksjon. Tektekking med betongtakstein, renner og nedløp i plast.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår godt vedlikeholdt og fremstår med normal slitasje ihht alder. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Tilstandsgrad er dels satt pga alder på bygningsmassen og retningslinjer, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Grunnmuren er bygget med puss utenpå isolert betong, deretter kompakt isolasjon med pålimte gipsplater på innsiden.

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

Luft-luft varmepumpe

Lukket ildsted

Varmekabler/folie i bad, entrè/hall 1.etg, vaskerom, gang, soverom og kjellerstue i kjeller.

Stråleovn på bad i loftetasjen.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Egenerklæringsskjema, innsyn i boligmappa.no, eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud og Asker kommunes nettsider.

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

Kjeller:

VEGGER: Malte slette plater, fliser på vaskerom

HIMLING: Trepanel, malte slette plater, fiberplater i metallprofil, MDF-panel.

GULV: Laminat, flis, ubehandlet betong

1.etg:

VEGGER: Trepanel, malte slette plater, fliser bad

HIMLING: Trepanel

GULV: Laminat, fliser i entrè/hall og bad

Loftetasje:

VEGGER: Baderomspanel på bad, malte slette plater

HIMLING: Trepanel, malte plater bad

GULV: Parkett, vinyl på bad

**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 registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser på det meste 20 mm i stue/kjøkken 1.etg., 15 mm i loftetg. 37 mm på soverom i kjeller \*Stikkmålinger av

gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

-Det er påvist til dels stort retningsavvik i entrè på 33 mm over 180 cm. Dette skyldes trolig setning i grunnen ved inngangspartiet

-Boligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder. (pusset opp gjennom årenes løp)

-Riss i fuger og hulrom (bom) under fliser i entrè/hall

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

- Hjemmelshaver har eid boligen i ca.8 år og opplyser kun om egne oppgraderinger:
  - Innstallert luft-luft varmepumpe
  - Nye gulv kjøkken, stue, soverom kjeller og i ett soverom oppe
  - Nye skyvedørgarderobes i kjeller og gang oppe
  - Lagt nytt gulv på kaldloft og installert loftsluke med nedfellbar trapp fra kaldloftet
  - Ildsted 2017
  - Innsetting av rømningsikkert vindu i kjeller
  - Oppgradert deler av det elektriske. (Satt inn jordfeilbrytere og byttet alle downlights fra halogen til LED i 2017)
-

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjeller	64				55	9
1.etg	72			82	72	
Loft	41			7	41	
SUM BYGNING	177	5		89	168	9
SUM BRA	182					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje		34				
SUM BYGNING		34				
SUM BRA	34					

**BRA-i:**

Kjeller:  
 Kjellerstue, bod, vaskerom og soverom (ikke bruksendret)  
 1.etg:  
 Entrè, bad, kjøkken, stue  
 Loftetasje:  
 3 sov og bad

**BRA-e:**

Bod

**MERKNADER OM AREAL:**

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

**GARASJE / UTHUS:**

Frittstående garasje oppført med støpt såle på mark. Ringmur i Leca. Reisverk i tre med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Elektrisk portåpner. 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

---

23/08/2024



Geir A.B. Randen



**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 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 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

**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.

-Grunnmursplast mangler stedvis topplist. Dette kan føre til at fukt kommer mellom tettesjikt og grunnmur og skaper unødig belastning mot muren. Bør utbedres for sikker funksjon

-Det er kun mulig å påvise/kontrollere grunnmursplast på NORD og ØST side

-Puss er delvis avskallet. Bør utbedres.

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

TG 2:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid har passert. (Vær obs på luktforandringer, fuktskjolder etc.)

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist fall på terreng mot NORD.

Det er ikke mulig å påvise fall på terreng på resterende sider av boligen pga inntilbygget terrasser.

**Merknader:** TGIU er valgt på bakgrunn av manglende inspeksjonsgrunnlag.

\*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)

**2. Yttervegger**

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

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger med bindingsverk i tre med stående kledning.

**Merknader:** -Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Det er ingen tegn til skader som tilsier at det er manglende lufting bak trekledning.

-Det er påvist mindre råteskader i vindski, samt svertesopp. Bør utbedres.

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

(NS 3600:2018 Tilsier TG 3 ved store råteskader. Det er fra et fagmessig perspektiv ikke ansett som store skader på kledning/vindskier)

TG2:

Mindre råteskader og svertesopp

### 3. Vinduer og ytterdører

Det er ikke 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 glassdetaljer og elektronisk katteluke.

**Merknader:** -Det er påvist noe avflassing av overflatebehandling rundt omramming av enkelte vinduer. Bør utbedres for å forhindre ytterligere skader.

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 avflassing og slitasje på enkelte vinduer/omramming

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd for de eldste vinduene

### 4. Tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak i trekonstruksjoner. (Stedvis isolert skråtak, kompaktak) Antatt tekket med asfaltpapp og sløyfer og lekter under takstein.

Skorstein over tak.

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

-Ikke mulig å påvise lufting i hele takets lengde.

-Taktekking er ikke mulig å inspisere 100% da den ligger under takstein.

Det kunne ikke påvises synlige skader/svekkelser

### 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.

Konstruksjonen er antatt bygget opp med undertak av sponplater, papp,sløyfer og lekter under takstein

Renner og nedløp i plast.

\*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.

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

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

Gjennomsnittlig forventet tid for omlegging av tak nærmer seg.

TG 3:

Vurderes pga. manglede snøfanger på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931

## 5. Loft

### TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Det er ikke 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 påvist ventilering av yttertaket.

Loft er innredet med bad og 3 soverom.

Kaldtloft over hanebjelke og kneloft med inspeksjonsluker.

**Merknader:** -Ingen synlige tegn til skader/svekkelser på kaldt-/kneloftene.

-Kneloft på hovedsoverom er ikke inspisert pga fastskrudd luke. De andre kneloftene er inspisert uten tregning til skader/svekkelser.

Overflater i innredet rom med normal bruksslitasje

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

1. Åpent terrasseareal på bakkeplan i trekonstruksjon mot SØR med utgang fra stue

2. Veranda mot SØR i trekonstruksjon med utgang fra soverom i loftetasje

- Merknader:** -Rekkverkshøyder tilfredsstiller ikke dagens krav til 100 cm. (målt 91 cm)  
 -Det er påvist svikt i understøttelse enkelt steder på terrasseplating på bakkeplan utenfor stue.  
 -Det er påvist retningsavvik på drager til veranda 55 mm. Årsak ikke videre vurdert.  
 -Enkelte terrassebord med tørkesprekker og generell værslitasje.

TG 2:

Svikt i understøttelse til bærebjelke under balkong, samt stedvis på terrasse på bakkeplan.  
 Avvik på rekkverkshøyder etter dagens krav

## 7. Våtrom

### 7.1 Vaskerom kjeller

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

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

Flislagte vegger, nedforet himling med metallprofiler og fiberplater  
 Benkeplate med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benk  
 Naturlig avtrekk

**Merknader:** Godt fungerende vaskerom med normal bruksslitasje.

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

TG 2:

Mer enn forventet levetid er oppnådd. Kan likevel ha flere år igjen med god funksjon.  
 Naturlig avtrekk

#### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler

**Merknader:** -Det registreres svakt fall mot sluk på gulv med fliser.

- Oppkant ved dørterskel på 30 mm  
 -Fall er ansett som tilfredsstillende etter datidens krav ved oppføringstidspunktet Det må presiseres at vaskerom er lite utsatt for direkte bruksvann på gulv.

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

TG 2:

Alder og slitasje

#### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ukjent om det er benyttet membran på vegger/gulv.

**Merknader:** -Det er ikke hullboret i tilstøtende rom pga tildels bygningsmessige årsaker, samt at et vaskerom har liten/ingen direkte fuktpåkjønning.

-Ingen synlig membran ved sluk.

TG 2:

Ingen påvist membran



## 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 vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, MDF-panel i himling

80 cm innredning med vask og ett-greps armatur

Lukket dusjkabinett

Vegghengt WC

Elektrisk avtrekksvifte, samt avtrekk fra sentralavtrekk

**Merknader:** -Det er påvist hull i fliser etter tidligere innredning

Bør tettes for å hindre fuktig luft i å nå konstruksjonen.

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

TG 2:

Hull i fliser

### TG 2 7.2.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabel.

- Merknader:** -Det er påvist riss og sprekk i fuger, samt 1 stk flis.  
 -Det er knirk/svikt i undergulvet. (Trolig lagt flis over tidligere vinyl.)  
 -Fliser virker stedvis løse.  
 -Fall på gulv er ihht datidens krav ved oppføringstidspunktet. (TEK 85) Det er målt 20mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel. Hovedgulvet har svakt fall mot sluket. Lokalt fall rundt sluk. Oppkant ved dørterskel på 30 mm.  
 -Ikke mulig å påvise membran ved terskel uten destruktive inngrep.

TG 2:

Knirk i gulv

Sprekk i flis og fuger



#### TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

**Merknader:** -Det er ukjent membranløsning av våtrommet

-Det ble fuktmålt i gulv rundt sluk fra undersiden, da man kommer til fra undersiden. Ingen synlige tegn til fukt på befaringsdagen.

-Det er antydning til en slags membran ved sluk.

\*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført fuktsøk 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 utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Mangelfull dokumentasjon på membran

Forventet tid for utskiftning er oppnådd/nærmer seg



### 7.3 Bad loft

#### TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom fra byggeår, utført med baderomspanel på vegger og malte plater i himling.

120 cm innredning med vask og ett-greps armatur

Speilskap med lyslist

Frittstående WC

Frittstående badekar

Avtrekk via sentralavtrekk

**Merknader:** Vindu er plassert i våtsone uten sprutbeskyttelse. Man bør vise varsom ved dusjing for å forhindre fuktskader

Forventet levetid for utskiftning av baderomspanel er 10-20 år (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

TG 2:

Alder og slitasje

Vindu i våtsone

#### TG 2 7.3.2 Overflate gulv

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

#### Vinylbelegg fra byggeår

**Merknader:** -Vinylbelegg med oppbrett bak badromspanel.

-Vinylbelegg har oppbrett ved dørterskel på 25 mm. Dette vil bidra til å forhindre/begrense evt. lekkasjevann i å nå tilstøtende rom.

-Fall på gulv er ihht datidens krav på oppføringstidspunktet. (TEK 85)

Forventet tid for utskiftning 10-30 år. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

TG 2:

Alder og slitasje. (Forventet tid for utskiftning er oppnådd.)

#### TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Baderomspanel og vinylbelegg er ansett som tettesjikt.

Sluk i plast.

**Merknader:** -Ingen forhøyede verdier av fukt i tilstøtende vegg.

-Vindu i våtsone med ukjent tetting/fuktsikring mot resterende vegger

\*Det bør benyttes lukket kabinett for sikrere bruk.

\*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 likevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

TG 2:

Forventet tid for utskifting er oppnådd.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.



Kjøkken (ukjent alder)  
 Profilerte fronter  
 Benkeplate i laminert spon med vask og ettgrep armatur. Fliser over benk  
 Keramisk platetopp , vegghengt ventilator med direkte avkast  
 Integrert komfyr  
 Frittstående oppvaskmaskin og side-by-side kjøleskap i innredning  
 Waterguard i benk

**Merknader:** Godt fungerende kjøkken med naturlig brukslitasje.  
 -Det er påvist mindre svelling i enkelte fronter.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av svelling i innredning



## 9. Rom under terreng

### 9.1 Innredet rom

#### TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke 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.

Kjeller innredet med 1 soverom, kjellerstue, bod og vaskerom. (samt lagring under trapp)

**Merknader:** -Overflater med normal brukslitasje. Pusset opp gjennom årenes løp

#### 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.

Gulv i kjeller med varierende utførelse og materialer.

**Merknader:** Overflater med normal brukslitasje.

-Det er påvist hulrom under fliser i kjellerstue

-Det er avvik i planhet på fliser

-Det er noe saltutslag på betonggulv i boden. Ingen tydelige tegn til fuktmerker. Årsak ikke videre vurdert.

TG 2:

Bom under fliser (avvik NS 3600:2018)



### TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

---

Det er påvist ventiler i enkelte vegger og vinduer.

**Merknader:** -Vegger er utført med påsprøytet isolasjonsmateriale og gipsplater mot betong. Fuktmåling var derfor ikke mulig å gjennomføre. Ingen synlige tegn til skader/svekkelser på befaringsdagen.

-Ventilering er i henhold til datidens byggeskikk. Kan likevel ikke sammenlignes med dagens krav til ventilering/inneklima.

\*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.

## 10. VVS

### TG 2 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 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 kobber og plast, avløpsrør og sluk i plast.

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

-Stoppekran på soverom i kjeller Testet OK.

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

\*Det er ukjent alder på innebygget sisterner. (montert av tidligere eier)

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:

Manglende lekkasjespalte på innebygd sisterner

## TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

VV-bereder av merket Oso Hotwater RS 200 volum 198 liter

**Merknader:** Ingen merknader.

Forventet levetid på bereder av rustfritt stål er ca. 20 år. Kan likevel ha god funksjon lenger enn dette.

TG 2:

Forventet levetid nærmer seg.

## Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## TG 1 10.5 Ventilasjon

Det var sist inspisert i 2022 (eier)

Det var rengjort i 2022 (eier)

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekksvifte på kjøkken og bad, ellers naturlig avtrekk og tilluft via ventiler i vegg og spalteventiler i enkelte vinduer.

\*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.

**Merknader:** -Sentralavtrekksvifte er fra byggeår. Man skal være oppmerksom på at elektriske komponenter har en viss levetid.

Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklime og ventilering.

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2018

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap med automatsikringer plassert i skap i entrè/hall.

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

-Varmekabler er ikke funksjonstestet.

-Downlights ikke demontert for kontroll

-Samsvarserklæring for det som hjemmelshaver har fått utført er fremvist.

-Delvis skjult og åpnet el-anlegg.

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er 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 samsvarer ikke med dagens plan. Det er endringer i kjeller som er av søknadspliktig karakter.

Hjemmelshaver opplyser om at de er i en prosess med å brukeendre soverom i kjeller. (Rommet har rømmingssikkert vindu)

-Rekkverk i trapp er ikke tilfredsstillende ihht dagens regelverk på 90 cm. (Målt 81 cm) Det mangler også håndløper i trapp på 1 side

-Takvindu er satt inn uten søknad om fasadeendring av tidligere eier. Vinduet perforerer brannskillende konstruksjon mellom boenheter som er nærmere enn 8 meter.

-Det er påvist brannhemmende bygningsplater i raft på boligen i form av gipsplater. Brannskillende konstruksjon kan ellers ikke konstateres uten destruktive inngrep. Antatt utført etter eldre byggeforskrifter.

-Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmåling.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

---

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Manglende toppliste (Avvik ihht NS 3600:2018 Symptom på manglende funksjon) Mer enn halvparten av forventet levetid har passert. (Vær obs på luktforandringer, fuktskjolder etc.)
2.1	Yttervegger
	Mindre råteskader og svertesopp. (Avvik NS 3600:2018)
3.1	Vinduer og ytterdører
	Settes på bakgrunn av avflassing og slitasje på enkelte vinduer/omramming Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd for de eldste vinduene
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Svikt i understøttelse til bærebjelke under balkong, samt stedvis på terrasse på bakkeplan. Avvik på rekkverkshøyder etter dagens krav
7.1.1	Vaskerom kjeller Overflate vegger og himling
	Mer enn forventet levetid er oppnådd. Kan likevel ha flere år igjen med god funksjon. Naturlig avtrekk
7.1.2	Vaskerom kjeller Overflate gulv
	Alder og slitasje
7.1.3	Vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Ingen påvist membran
7.2.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Hull i fliser
7.2.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Knirk i gulv Sprekk i flis og fuger
7.2.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Mangelfull dokumentasjon på membran Forventet tid for utskifting er oppnådd/nærmer seg
7.3.1	Bad loft Overflate vegger og himling
	Alder og slitasje Vindu i våtsone
7.3.2	Bad loft Overflate gulv
	Alder og slitasje. (Forventet tid for utskifting er oppnådd.)
7.3.3	Bad loft Membran, tettesjiktet og sluk
	Forventet tid for utskifting er oppnådd.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Vurderes på bakgrunn av svelling i innredning (avvik NS 3600:2018)
9.1.2	Innredet rom Gulvets overflate
	Bom under fliser (avvik NS 3600:2018)
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende lekkasjespalte på innebygd sisterner
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid nærmer seg. (Kan likevel ha god funksjon lenger enn dette.)

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Vurderes pga. manglete snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-