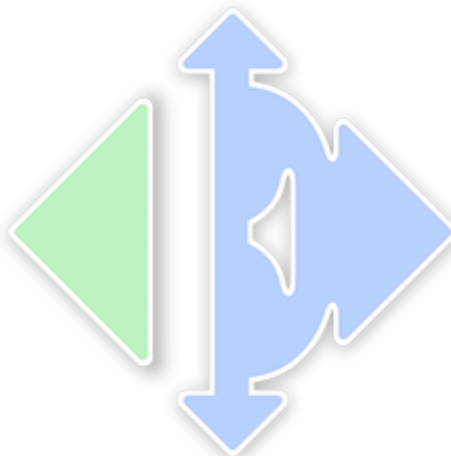


Enebolig
Ravnsborgveien 45
1395 Hvalstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Marcus Winther

Dato: 09/03/2026

Navestadveien 20

Borgenhaugen 1738

21 41 66 22

marcus@bolavi.no

Bolavi



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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjestående 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.

Det 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:28, Bnr: 209
Hjemmelshaver:	Erik Werner Fjeldstad
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 194 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Holmen-Slependen
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1971

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

05.10.2022 / 16.02.2026

Forutsetninger:

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

-Rapporten er oppdatert 16.02.2026 da boligen skal legges ut for salg. Eiendommen er befart og undersøkt på nytt, samt arealtabell er oppdatert

Oppdragsgiver:

Randi Aruna Hult

Tilstede under befaringen:

Randi Aruna Hult

Fuktmåler benyttet:

Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er lett skrående og dels flat. Opparbeidet med steinbelagt gang- og parkeringsareal, gressarealer og diverse beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnforhold er ikke kjent, det er støpt gulv mot grunn i underetasjen med grunnmur/yttervegger av leca/mur som utvendig er pusset, etasjeskille i trekonstruksjon. Naturlig drenering fra byggeår og takvann ledet via taknedløp med utkast mot tomtens terreng.

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 1969.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrickerte takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak av bordtak og yttertekking av takshingel. Renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Konstruksjonen har kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra 1.etasje, loftet har delvis gangbane. Loftet er normalt ventilert iht byggemåte.

Boligen har terrasse utenfor stue i 1.etasje, oppført på søyler i trekonstruksjon med tilfarere anlagt mot husvegg med terrassebord på overside, og rekkverk med malt trepanel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre enebolig fra 1970-tallet. Boligen bærer tydelig preg av alder og etterslepet vedlikehold. Det fleste bygningsdeler er fra opprinnelig byggeår hvor forventet bruks- og levetid er passert. Det må påregnes oppgraderinger og utskiftninger både utvendig og innvendig. Det er blant annet påvist fukt- og råteskader flere steder på trekledning og flere vinduer har punktert og har svekket funksjon. Undertak er fra opprinnelig byggeår, men alder på taktekking er ukjent og utskiftninger kan derfor ikke utelukkes. Terrasse er fra byggeår og det er påvist fukt- og råteskader flere steder. Innvendig er våtrom fra byggeår med behov for rehabilitering for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikkert våtrom, kjøkken opplyses å være fra ca 1990-tallet og har moderniseringsbehov. Tilhørende deler med VVS og EL-anlegg må også påregnes skiftet ved oppussing av rom med vanninstallasjoner.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav/standard, men i henhold til de krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Slike boliger kan ha skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll og det må kunne forventes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep ved f.eks oppussing/omgjøringer. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Luft til luft varmepumpe i 1.etasje
- Varmekabler på bad
- Panelovner
- Peis/ildsted

ANNET:

- Radiatorer er ikke i bruk

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

Informasjon om dokumentasjon- og håndverkertjenester:

-Ved utarbeidelse av tilstandsrapport skal dokumentasjon på bruk av håndverkertjenester og utførte arbeider fremlegges. Dette omfatter alle oppgraderinger, reparasjoner og vedlikeholdsarbeider som er utført på eiendommen. Dokumentasjonen bør inkludere kvitteringer eller fakturaer som viser hva som er gjort og av hvem, samt bekreftelser fra utførende håndverkere på kompetanse og at arbeidet er utført i henhold til gjeldende standarder. Fotodokumentasjon som viser arbeidets omfang før, under og etter utførelsen, særlig for skjulte installasjoner, bør også vedlegges. Denne dokumentasjonen er nødvendig ved fastsettelse av tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler og for å kunne vurdere arbeidets kvalitet og fagmessige utførelse.

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

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

Gang: 25m²

Malte slette vegger, trepanel i tak og fliser på gulv

Soverom: 10,4m²

Trepanel og malte slette vegger, trepanel i tak og vegg til vegg teppe på gulv

Soverom 9,5m²

Tapetserte vegger og trepanel, trepanel i tak og vegg til vegg teppe på gulv

Kontor: 8,2m²

Tapetserte vegger og trepanel, trepanel i tak og vegg til vegg teppe på gulv

Hobbyrom: 15,3m²

Malte betong vegger og noe trepanel, trepanel i tak og tregulv

Verksted: 10,8m²

Pusset mur vegger, trepanel i tak og belegg på gulv

Fyr rom: 4,6m²

Pusset mur vegger, treplater i tak og betong gulv

Kjølerom/bod: 5m²

Sponplater og pusset mur på vegger, trepanel i tak og belegg på gulvet

Bod v/trapp: 2,3m²

Sponplater og noe pusset mur på vegger, trepanel i tak og belegg på gulv

1.ETASJE

Stue: 53,5m²

Tapetserte vegger, trepanel i tak og parkett på gulv

Spisestue: 12,7m²

Tapetserte vegger, trepanel i tak og parkett på gulv

Kjøkken: 12,6m²

Tapetserte vegger, tak-ess og belegg på gulv

Gang: 3,1m²

Malte slette vegger, tak-ess og parkett på gulv

Bad: 9,3m²

Våtromstapet på vegger, tak-ess og fliser på gulv

Soverom: 13,9m²

Malte slette vegger, tak-ess og parkett på gulv

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med total BRA. Disse er oppgitt kun for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK:**

- Planavvik målt med laser på gulv i u.etg viser høydeforskjell på opptil 10-15mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 40mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

GULV:

- Gulv er i hovedsak fra byggeår og bærer preg av bruksslitasje og alder. Oppgraderinger/utskiftninger kan ikke utelukkes
- Det registreres en god del knirk i 1.etasje, samt ujevnheter

VEGG/HIMLING:

- Det er registrert normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater. Slitasjen vurderes som normal og forventet ut fra byggets alder og ordinær bruk, og anses ikke å påvirke overflatenes funksjon
- Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg av bolig
- Overflater har generelt oppgraderingsbehov

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

- Kjøkkenet ble skiftet ut på 90-tallet, ellers er alt opprinnelig fra byggeår
 - Oppgradering av strømmettet, januar 2026
 - Skiftet blandebatteri på bad og kjøkken
 - Skiftet gulvmontert toalett på bad i begge etasjer
-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	104			
1.etasje	117			30
SUM BYGNING	221			30
SUM BRA	221			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		35		
SUM BYGNING		35		
SUM BRA	35			

BRA-i:

Underetasje:

-Gang, 2 soverom, kontor, bad, hobbyrom, bod, kjølerom, bod og fyrrom

1.etasje:

-Stue, spisestue, kjøkken, gang, bad og soverom

BRA-e:

Underetasje:

-Ingen

1.etasje:

-Ingen

Annet:

-Garasje

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:

-Takhøyden i underetasje er 2,33 meter

-Takhøyden i 1.etasje er 2,42 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

GARASJE / UTHUS:

Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for garasje eller øvrige frittstående bygninger, ettersom dette ikke er et krav etter avhendingsloven og heller ikke er bestilt av selger. Det er derfor kun gitt en forenklet beskrivelse.

Frittliggende garasje på ca. 35m²

Byggemåte og innhold:

-Garasjen er oppført på ringmur med asfaltert dekke innvendig

-Yttervegger oppført i uisolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel

-Takkonstruksjonen er av type saltak, tekket med takshingel

-2 stk. leddet garasjeporter

Bemerkelser:

-Det er observert mye råteskader på utvendig trepanel

-Det er ikke montert takrenner og taknedløp

-Det er observert mye riss og sprekker i ringmur

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

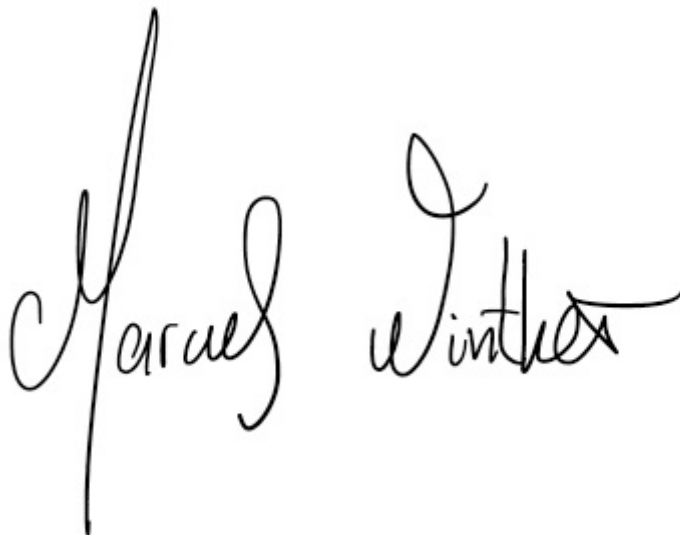
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

09/03/2026



Marcus Winther

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Grunnforhold er ikke kjent, det er støpt gulv mot grunn i underetasjen med grunnmur/yttervegger av leca/mur som utvendig er pusset, etasjeskille i trekonstruksjon. Naturlig drenering fra byggeår og takvann ledet via taknedløp med utkast mot tomtens terreng.

Merknader:

-Drenering fra byggeår, erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drenssvikt kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med

-Under utedelen til varmepumpen dannes det is, som ved smelting kan medføre fuktbelastning mot grunnmur og drenering. Det anbefales å etablere tiltak som leder drenering/kondensvann bort fra grunnmuren

-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner

-Det bemerkes en del avflaset maling/puss på utvendig grunnmur, vedlikehold og reparasjoner må kunne regnes med. Flassing skyldes ofte at grunnmuren er fuktig og malingen klarer ikke å holde på fuktigheten

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er lett skrående og dels flat. Opparbeidet med steinbelagt gang- og parkeringsareal, gressarealer og diverse beplantninger.

Merknader:

-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ved manglende helning vil grunnmur og rom som ligger dels under terreng være sårbar for fuktbelastninger ved at vann blir stående. Ved oppgradering av drenering så er det viktig at terrenget har tilstrekkelig helning fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigs mulig vekk fra grunnmur for å unngå unødvendig fuktbelastninger på konstruksjonen

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes 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 observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

Merknader:

- Det registreres deformasjoner i flere kledningsbord, samt slitasje og fuktskader som kommer av alder, værslitasje og etterslepet vedlikehold. Veggkonstruksjon er fra opprinnelig byggeår og oppført etter eldre byggeskikk, noe som medfører økt risiko for trekk og varmetap. Det kan heller ikke påvises at luftingen bak trekledningen er tilstrekkelig. Mangelfull lufting kan hindre uttørring av kledningen og over tid føre til fuktrelaterte skader. Trekledningen har varierende alder, men er i hovedsak fra byggeåret som øker risiko for plutselig skader og omkledning/vedlikehold kan ikke utelukkes i nærmeste fremtid
- TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte forhold. Omkledning må kunne forventes og punktet kan ofte sees i sammenheng ved utskifting av vinduer

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 1969.

- Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

- Det er påvist punkterte glass i flere vinduer. Dette medfører redusert isoleringsevne og dugg mellom glasslagene, samt behov for utskifting
- Tørkesprekker/avflasset maling på innvendige trekarmer og vinduslister. Når det oppstår sprekke-dannelser i malingen, skyldes det at fuktighet trekkes inn i treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid
- Flere vinduer lar seg ikke åpne da de malt igjen, og enkelte er tråkke ved åpne-lukke funksjon. Pakninger er også generelt harde med begrenset funksjon som kan gi redusert tetthet og funksjon
- TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger i nærmeste fremtid må påregnes og punktet må kunne sees i sammenheng med evt. omkledning

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 ser tett ut rundt gjennomføringer.
- Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takshingel.

-Konstruksjonen er inspisert via loftluke i 2.etasje og fremstår stabil og i normal stand. Lufting via lufteventiler på loft og via takutstikk. Konstruksjonene fremstår stabil og normal på befaringsdagen

Merknader:

-Det registreres eldre fuktskjolder/rennemerker flere steder i konstruksjon, dette påvises tørt på befaringsdagen. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon (oppvarmede rom). Konstruksjonen er oppført etter eldre prinsipper, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til dimensjonering og ventilering

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Takets oppbygning med undertak av bordtak og yttertekking av takshingel. Renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål.

-Undertak er kontrollert via loft, taktekkingen er snødekt på befaringsdagen som gjør utvendig vurdering begrenset

Merknader:

-Undertak tolkes ut ifra forhold å være fra opprinnelig byggeår, alder på taktekking er ukjent, dette medfører usikkerhet rundt gjenværende bruks- og levetid. Forventet levetid for takshingel er 20 - 30 år. Det registreres noe ujevnheter i deler av tekkingen, spesielt rundt skorstein og værslitasje i form av grønske. Eldre tekking er sårbar for at plutselige skader kan oppstå og levetiden for undertaket vil ofte være forbigått før levetid til taktekkingen, som medfører at taket må legges om på sikt, men eksakt tidspunkt er vanskelig å fastsette. Undertak bør kontrolleres fra loft ved jevne mellomrom da plutselige skader kan oppstå og eventuelle utskiftninger kan ikke utelukkes

5. Loft**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via loftluke fra 1.etasje, loftet har delvis gangbane. Loftet er normalt ventilert iht byggemåte.

Merknader:

- Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket og tydelig tegn på isolasjon etter tidligere vannforekomster, eksakt årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside, mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon
- Eldre isolasjon på loft med forhudningspapp, pappen har revnet flere steder og oppfyller ikke lenger sitt formål. Pappen fungerer som en vindsperre og skal hindre luftlekkasjer eller trekk mot oppvarmede rom som ligger under. Isolasjonen bør skiftes ut eller så kan det monteres ny vindsperre over
- Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 3** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har terrasse utenfor stue i 1.etasje, oppført på søyler i trekonstruksjon med tilfarere anlagt mot husvegg med terrassebord på overside, og rekkverk med malt trepanel.

Merknader:

- Konstruksjonen bærer preg av etterslept vedlikehold med slitasje, samt fukt- og råteskader flere steder i rekkverk. Terrassen opplyses om å være fra ca 1980-tallet, hvor gjenværende levetid er begrenset og det må kunne forventes tiltak ved vedlikehold og utskiftninger
- TG-3 er satt på bakgrunn av påviste råteskader og det må forventes utskiftninger/oppgraderinger

7. Våtrom**7.1 Bad underetasje****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det opplyses om at badet er fra byggeår.

Tapetserte vegger og malt trepanel i tak. Badet har servant, gulvmontert toalett og dusjnisje med forheng. Naturlig ventilering via oppdrift.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innneklima
- Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke 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 påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, sluk i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det måles noe ujevnt fall på gulv utenfor dusj og rundt dusjens nedslagsfelt. Høydeforskjell fra sluk til topp belegg ved dør er ok

Merknader:

-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet

-Belegg er montert direkte på gulv med merkbare ujevnheter og luftrom under. Ved at belegg er montert på dårlig underlag vil det være større risiko for blæredannelser og at belegget løsner fortere

-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot belegg innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjon. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra : Ukjent

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.

Tettesjikt av tapet på vegger og belegg på gulv, fra opprinnelig byggeår.

-Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom (gang, bak dusj) og målt med trepigger, uten funn av unormale verdier. Det er også observert synlige rør opplegg til dusjgarnityr fra rom under trapp og kontrollert for fukt, ingen negative verdier

Merknader:

-Belegg er ikke tilstrekkelig klemt ned i sluk, da det er kappet jevnt rundt slukring. Det må kunne forventes at det kan være utettheter i overgang belegg til sluk og risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjon er tilstede

-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot tapet og belegg innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover

-TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte forhold, våtrommet er modent for rehabilitering for å tåle dagens og videre fremtidig bruk

7.2 Bad 1.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det opplyses om at badet er fra byggeår.

Tapetserte vegger og tak-ess i taket. Badet har 2 servanter med speil, gulvmontert toalett, badekar, utslagsvask og benkeinnredning med opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering via oppdrift.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklime
- Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover
- Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i under servant og avløpsrør i gulv til badekar.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles lokalt fall fra vegger og dør mot sluk

Merknader:

- Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg under badekar. Ved manglende tettesjikt over ferdig gulv vil det ved lekkasje på gulv være risiko for fuktskader mot underliggende konstruksjon
- Det registreres riss/skader i fuger mellom fliser. Årsak kan være bevegelser i konstruksjon eller kan sees i sammenheng med bom i fliser. Større sprekker/skader bør erstattes med ny fug

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra Byggeår
- 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.

Tettesjikt av våtromstapet på vegger, ukjent tettesjikt under/bak fliser.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble utført fuktmåling fra dels åpen veggkonstruksjon fra tilstøtende rom for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

Merknader:

- Inspeksjon under slukrist er den eneste muligheten for å kontrollere tettesjiktet bak flisene uten å utføre destruktive inngrep. Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran er tilstede. Dette innebærer økt risiko for at overgangen mellom sluk og eventuelt tettesjikt ikke er tett, noe som kan medføre lekkasje og fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner over tid
- Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover
- TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte forhold, våtrommet er modent for rehabilitering for å tåle dagens og videre fremtidig bruk

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.

Kjøkkenet opplyses om være fra ca. 1990-tallet

Tapetserte vegger, tak-ess i tak og belegg på gulv. Kjøkkenet har over og underskap, benkeplate med nedfelt kum i stål og platetopp, frittstående hvitevarer og mekanisk avtrekk ut mot det fri.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

Merknader:

- Kjøkkenet er utdatert og bærer preg av alder og bruksslitasje. Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har behov for oppgradering/moderniseringer. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold
- Tak-ess plater henger veldig og må festes for å unngå ytterligere personskaader eller skader på andre tilknyttet bygningsdeler
- Belegg er montert direkte på gulv med merkbare ujevnheter. Ved at belegget er montert på dårlig underlag vil det være større risiko for blæredannelser og at belegget løsner fortere

9. Rom under terreng

9.1 Deler av underetasje

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Deler av underetasjen ligger under terreng, innredete rom har malte murvegger og trepanel på vegger, naturlig ventilering via vinduer og oppdrift på bad.

Merknader:

-Det observeres riss og sprekker på yttervegger som ligger dels under terreng som trolig kommer av ytre påkjenninger. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner

-Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklime

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvet i underetasje består av fliser i gang, noe tregulv, betong, belegg og vegg til vegg teppe. Ukjent mengde isolasjon mot grunn, samt om det er etablert fuktsperre.

Merknader:

-Ved manglende fuktsperre mot grunn kan det oppstå kapilæroppslag, dette er fuktighet som trekker seg inn i betongen fra underside og det oppstår som oftest saltutslag som blir synlig fra overside

-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

-Stedvis riss/sprekker i betonggulv. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner

TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Kjelleren har ingen påforede vegger, hulltaking etterfulgt med fuktsøk er dermed ikke utført.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

VVS anlegg fra byggeår, bestående av kobber, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran er lokalisert i fyringsrom
- Det er ikke observert noe avvik ved visuelle kontroll av synlige rørkoblinger

Merknader:

- Stoppekran er av eldre materiale og derfor ikke funksjonstestet, funksjon er derfor usikker. Gamle skruventiler kan svikte og bør oppgraderes til moderne kuleventiler
- Røranlegget i boligen av eldre materiale, halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon og det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Byggeår
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Eldre fyringstank benyttes kun som oppvarming av varmtvann. Tanken er plassert i fyrrom i underetasjen og lekkasjesikret med sluk på gulvet.

Merknader:

- Halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått for anlegget er forbigått. Eldre anlegg vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming

TG iu 10.3 Vannbåren varme

Boligen ble opprinnelig oppvarmet via radiatorer på oppholdsrom, som er fra opprinnelig byggeår.

- Selger opplyser om at radiatorer er ikke lenger i bruk grunnet pålegg fra kommunen vedrørende sanering av oljetank. Det er derfor ikke gjort videre undersøkelser rundt dette

Merknader:

TG 3 10.4 Varmesentraler

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.
Det er pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Det finnes nedgravd oljetank på eiendommen og det foreligger pålegg fra kommunen.

-Oljetank som er nedgravd i hagen er 1mm for tynn og kan derfor ikke brukes. Den er dekket med jord og må fylles med pukk eller fjernes

Merknader:

-TG-3 settes på bakgrunn av at det foreligger pålegg om sanering fra kommunen. Sanering eller fjerning av oljetanken sikrer at den ikke utgjør en fremtidig trussel mot miljø og grunnvann

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på kjøkken og naturlig via oppdrift på våtrom.

-Avtrekk på kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

-Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneliv. Mekanisk avtrekk må etableres på våtrom

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 14.01.2020

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang til underetasje. Anlegget er i hovedsak utenpåkliggende.

-Det foreligger samsvarserklæring for opplegg til varmepumpe i boligens boligmappe, datert 08.10.2019 utført av Ansnes Elektro

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA:

-Ser ikke annet en at det har vært en kontroll av utvidelse den 14.1.2020. Avsluttet uten feil og mangler (omfattet en montering av en ny kurs til en varmepumpe)

-For å presisere: Dette betyr ikke at det er gjort tilsyn på hele boligen, ei heller friskmelder dette på noen måte hele anlegget for skjulte feil og mangler. Tilsynsrapport er en stikkprøvekontroll, og ikke en sjekk av det elektriske anlegget i sin helhet.

Merknader:

-Alder og registrerte forhold ved det elektriske anlegget tilsier at det anbefales gjennomført en utvidet el-kontroll for å sikre fortsatt trygg og forsvarlig bruk. Anlegget er i hovedsak fra byggeår

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen som samsvarer med dagens bruk, datert 1969

-Det foreligger byggemeldte tegninger for garasjen som samsvarer med dagens bruk, datert 1969

-Det opplyses om at kommunen har bedt om sanering av gammel nedgravd oljetank

FERDIGATTEST:

-Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 1971. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

Siste tilsyn og feiing utført 11.02.2021, med følgende tilbakemelding:

-Fyrrom må ryddes og det skal ikke brukes som lagring

-Det mangler typegodkjent stige for feieren, når han skal opp på taket

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Tak-ess plater på kjøkkenet henger veldig. Disse platene må festes bedre eller erstattes med nye. Fare for personskader eller på tilknyttet bygningsdeler i rommet er tilstede dersom de faller ned

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Drenering fra byggeår, erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drensavvik kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med -Under utedelen til varmepumpen dannes det is, som ved smelting kan medføre fuktbelastning mot grunnmur og drenering. Det anbefales å etablere tiltak som leder drenering/kondensvann bort fra grunnmuren -Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner -Det bemerkes en del avflaset maling/puss på utvendig grunnmur, vedlikehold og reparasjoner må kunne regnes med. Flasking skyldes ofte at grunnmuren er fuktig og malingen klarer ikke å holde på fuktigheten
1.3	Terrengforhold
	-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ved manglende helning vil grunnmur og rom som ligger dels under terreng være sårbar for fuktbelastninger ved at vann blir stående. Ved oppgradering av drenering så er det viktig at terrenget har tilstrekkelig helning fra grunnmur. Overflatevann skal hurtig mulig vekk fra grunnmur for å unngå unødvendig fuktbelastninger på konstruksjonen
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	-Det registreres eldre fuktskjolder/rennemerker flere steder i konstruksjon, dette påvises tørt på befaringsdagen. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon (oppvarmede rom). Konstruksjonen er oppført etter eldre prinsipper, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til dimensjonering og ventilering
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	-Undertak tolkes ut ifra forhold å være fra opprinnelig byggeår, alder på takteking er ukjent, dette medfører usikkerhet rundt gjenværende bruks- og levetid. Forventet levetid for takshingel er 20 - 30 år. Det registreres noe ujevnheter i deler av tekingen, spesielt rundt skorstein og værslitasje i form av grønske. Eldre teking er sårbar for at plutselige skader kan oppstå og levetiden for undertaket vil ofte være forbigått før levetid til taktekingen, som medfører at taket må legges om på sikt, men eksakt tidspunkt er vanskelig å fastsette. Undertak bør kontrolleres fra loft ved jevne mellomrom da plutselige skader kan oppstå og eventuelle utskiftninger kan ikke utelukkes
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket og tydelig tegn på isolasjon etter tidligere vannforekomster, eksakt årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside, mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon -Eldre isolasjon på loft med forhudningspapp, pappen har revnet flere steder og oppfyller ikke lenger sitt formål. Pappen fungerer som en vindsperre og skal hindre luftlekkasjer eller trekk mot oppvarmede rom som ligger under. Isolasjonen bør skiftes ut eller så kan det monteres ny vindsperre over -Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming
7.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innneklima -Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover
7.1.2	Bad underetasje Overflate gulv

	-Fall rundt sluk i dusjsone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet -Belegg er montert direkte på gulv med merkbare ujevnheter og luftrom under. Ved at belegg er montert på dårlig underlag vil det være større risiko for blæredannelser og at belegget løsner fortere -Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot belegg innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjon. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover
7.2.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima -Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming
7.2.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg under badekar. Ved manglende tettesjikt over ferdig gulv vil det ved lekkasje på gulv være risiko for fuktskader mot underliggende konstruksjon -Det registreres riss/skader i fuger mellom fliser. Årsak kan være bevegelser i konstruksjon eller kan sees i sammenheng med bom i fliser. Større sprekker/skader bør erstattes med ny fug
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkkenet er utdatert og bærer preg av alder og bruksslitasje. Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har behov for oppgradering/moderniseringer. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold -Tak-ess plater henger veldig og må festes for å unngå ytterligere personskaader eller skader på andre tilknyttet bygningsdeler -Belegg er montert direkte på gulv med merkbare ujevnheter. Ved at belegg er montert på dårlig underlag vil det være større risiko for blæredannelser og at belegget løsner fortere
9.1.1	Deler av underetasje Veggenes og himlingens overflater
	-Det observeres riss og sprekker på yttervegger som ligger dels under terreng som trolig kommer av ytre påkjenninger. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner -Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima
9.1.2	Deler av underetasje Gulvets overflate
	-Ved manglende fuktsperre mot grunn kan det oppstå kapilæroppslag, dette er fuktighet som trekker seg inn i betongen fra underside og det oppstår som oftest saltutslag som blir synlig fra overside -Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater -Stedvis riss/sprekker i betonggulv. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	-Stoppekran er av eldre materiale og derfor ikke funksjonstestet, funksjon er derfor usikker. Gamle skruventiler kan svikte og bør oppgraderes til moderne kuleventiler -Røranlegget i boligen av eldre materiale, halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon og det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner
10.2	Varmtvannsbereder
	-Halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått for anlegget er forbigått. Eldre anlegg vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming
10.5	Ventilasjon
	-Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima. Mekanisk avtrekk må etableres på våtrom

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger
	-Det registreres deformasjoner i flere kledningsbord, samt slitasje og fuktskader som kommer av alder, værslitasje og etterslepet vedlikehold. Veggkonstruksjon er fra opprinnelig byggeår og oppført etter eldre byggeskikk, noe som medfører økt risiko for trekk og varmetap. Det kan heller ikke påvises at luftingen bak trekledningen er tilstrekkelig. Mangelfull lufting kan hindre uttørring av kledningen og over tid føre til fuktrelaterte skader. Trekledningen har varierende alder, men er i hovedsak fra byggeåret som øker risiko for plutselig skader og omkledning/vedlikehold kan ikke utelukkes i nærmeste fremtid -TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte forhold. Omkledning må kunne forventes og punktet kan ofte sees i sammenheng ved utskifting av vinduer
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Det er påvist punkterte glass i flere vinduer. Dette medfører redusert isoleringsevne og dugg mellom glasslagene, samt behov for utskifting -Tørkesprekker/avflasset maling på innvendige trekarmer og vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at fuktighet trekkes inn i treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid -Flere vinduer lar seg ikke åpne da de malt igjen, og enkelte er tråkke ved åpne-lukke funksjon. Pakninger er også generelt harde med begrenset funksjon som kan gi redusert tetthet og funksjon -TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger i nærmeste fremtid må påregnes og punktet må kunne sees i sammenheng med evt. omkledning
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Konstruksjonen bærer preg av etterslept vedlikehold med slitasje, samt fukt- og råteskader flere steder i rekkverk. Terrassen opplyses om å være fra ca 1980-tallet, hvor gjenværende levetid er begrenset og det må kunne forventes tiltak ved vedlikehold og utskiftninger -TG-3 er satt på bakgrunn av påviste råteskader og det må forventes utskiftninger/oppgraderinger
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Belegg er ikke tilstrekkelig klemmt ned i sluk, da det er kappet jevnt rundt slukring. Det må kunne forventes at det kan være utettheter i overgang belegget til sluk og risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjon er tilstede -Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot tapet og belegget innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover -TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte forhold, våtrommet er modent for rehabilitering for å tåle dagens og videre fremtidig bruk
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Inspeksjon under slukrist er den eneste muligheten for å kontrollere tettesjiktet bak flisene uten å utføre destruktive inngrep. Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran er tilstede. Dette innebærer økt risiko for at overgangen mellom sluk og eventuelt tettesjikt ikke er tett, noe som kan medføre lekkasje og fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner over tid -Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover -TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte forhold, våtrommet er modent for rehabilitering for å tåle dagens og videre fremtidig bruk
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

10.4	Varmesentraler
	-TG-3 settes på bakgrunn av at det foreligger pålegg om sanering fra kommunen. Sanering eller fjerning av oljetanken sikrer at den ikke utgjør en fremtidig trussel mot miljø og grunnvann
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.