

Vertikaldelt tomannsbolig
Jon Fossums vei 10
1395 Hvalstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 04/07/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 127
Hjemmelshaver:	Elise Myrvang Tangen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	731 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

18.06.2025

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

Forutsetninger:

Banketest etter "bom" under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert. (Bom betyr at flisene har manglende heft til underlaget og kan fremstå løse.)

****Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.**

Oppdragsgiver:

Hjemmelshaver

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med gressplen og prydbusker. Gruset gårdsplass. Steinheller tilknyttet inngangspartiet. Store og gode uteplasser med åpent skiferlagt uteareal.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig fra 1960, oppført på grunnmur av betong/mur. Yttervegger i mur og trekonstruksjon. 1 etg. med synlig mur på utsiden. 2 etg. kledd med stavpanel. Etasjeskiller i tre. Pulttak tekket med asfaltshingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som fra byggeår og har naturlig bruksslitasje ihht alder. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Kjeller er innredet, det er setdvis utlektet vegger mot terreng. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer ,ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Man skal være klar over at dette er en eldre bolig med behov for modernisering/utbedringer og kan ikke sammenlignes med dagens boligstandard. Boligen må anses som et renoveringsobjekt. Det kan forekomme avvik som ikke blir avdekket ved en tilstandsbefaring. Dette gjelder spesielt ved åpning/riving av konstruksjoner.

ANNET:

OPPVARMING:

Lukket ildsted 1. etg

Pelletsovn i kjeller, samt åpent ildsted.

Panelovn

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Opplysninger gitt av hjemmelshaver. Tegninger er gjennomgått.

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

Innvendige varierende overflater:

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

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

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

*Det kan forekomme mindre avvik i beskrivelse av materialtyper.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, riper og hakk med spor etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og knirk i gulv kan ofte forekomme på eldre konstruksjoner.

- Boligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder.
- Det registreres knirk i gulv
- Svikt i bjelkelagt enkelte steder
- Brann-/lydkrav er antatt utført etter eldre forskrifter. Disse har ofte avvik ihht dagens krav.!

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen endringer er foretatt utover ny innmat i sikringsskap.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	77				58	19
1.etg	61	2		26	61	
2.etg	65			7	58	7
Garasje		18				
SUM BYGNING	203	20		33	177	26
SUM BRA	223					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje m/ lagerrom		42				
SUM BYGNING		42				
SUM BRA	42					

BRA-i:

Kjeller:

Kjellerstue, vaskerom, wc, matbod, bod

1.etg.:

Entrè, kjøkken og stue

2.etg:

Bod, bad, 2 soverom, stue/bibliotek

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

BRA-e:

Integrert garasje

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

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

Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Arealoppmåling baserer seg på de arealer som er måleverdige iht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner iht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

GARASJE / UTHUS:

-Frittstående garasjebygg med lagerrom. Oppført i trekonstruksjon med murte/pussede vegger på utsiden. Pulttak i tre, tekket med torv. Tilleggsbygg er ikke vurdert da disse ikke inngår i minstekravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Det nevnes likevel om tydelige fuktutslag ved taksperrer, samt i takrenner laget av treverk. Ytterligere avvik kan forekomme ved en utvidet vurdering/åpning av konstruksjoner.

-Det er også integrert garasje med i biloppstillingsplass tilknyttet boligen. Leddport i tre med elektrisk portåpner. Utvendige søyler bør utbedres.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

04/07/2025

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Grunnmur av mur/betong med utvendig puss over bakkenivå. Byggegrunn kan ikke verifiseres 100% uten geotekniske undersøkelser. Eier opplyser i etterkant av befaringen om at det kan være "blåleire" i byggegrunnen. Hva slags tiltak som ble utført for sikker fundamentering mot leire ved oppføring av boligen er helt uvisst og kan ikke kontrolleres. Leire er ansett som ustabil byggegrunn. Avvik kan forekomme.

Merknader: -Selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det er påvist tegn til eldre fuktsikring fra byggeår. (Asfalt emulsjon)
 -Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon
 -Blomsterbed,vegetasjon o.l. inntil boligen med jordholdige masser inntil muren. Dette er ikke en heldig løsning da det kan forekomme kapilært sug av fukt/vann inn i murkonstruksjonen)
 - Det anbefales at takvann ledes vekk fra grunnmur på alle sider. (Begrense fuktpåkjenning mot mur)
 -Det er påvist sprekke og riss i grunnmur fra utsiden. Årsak ikke videre vurdert da dette kan ha mange årsaksammenhenger. Bør holdes under oppsyn for å evt avdekke endringer og tettes med egnet masse for å unngå fukt/frostspreg etc.
 -Det er påvist synlige saltutslag på innsiden av murveggene. Dette indikerer at det forekommer en fuktvandring i konstruksjonen og bør sees i sammenheng med foreldet drenering/fuktsikring.

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

TG 3:

Drenering/fuktsikring har passert sin forventede levetid.

Synlige saltutslag i mur.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Det er ikke opplyst om krypekjeller til boligen

TG 2 1.3 Terrengforhold

Det registreres fall fra mur på tilfeldige steder, samt fall mot mur enkelte steder. Hovedsaklig flatt terreng. Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall vekk fra konstruksjonen.

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

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

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terreng ved en evt. utgraving for ny drenering/fuktsikring.

TG 2:

Flatt terreng /avvik på terrengfall (avvik NS 3600:2018)

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

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

Yttervegger i tre- og murkonstruksjon. Strukturert mur/betong fasade i 1.etg samt stavpanel i 2.etg. Antatt isolert etter eldre krav/forskrifter. (For å evt sjekke isolering av vegger så må man utføre destruktive inngrep.)

Merknader: -Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Luft er viktig for å forhindre fukt og råteskader.

-Stavpanel med elde og slitasje. Vedlikehold/utskifting må påregnes innen kort tid.

-Det er noe vegetasjon som ligger inntil bygningskroppen. Det er anbefalt å fjerne dette for at kledningen skal få tilstrekkelig lufting og ikke forkorte kledningens levetid.

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

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av alder/slitasje.

Sprekk/riss i mur. Årsak ikke mulig å bedømme. (Sprekk og riss blir ofte forårsaket av en bevegelse i konstruksjonen)

Holdes under oppsyn for evt. forandringer

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset/trekarm på eldre vinduer/dører stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen.

-Det er avflassing av overflatebehandling, samt sprekker i karm/ramme. Dette forkorter levetiden og bør utbedres.

-Omramming rundt vinduer har mindre klaring ned til vannbrett enn anbefalt. Dette kan resultere i fuktopptak i treverket med fare for 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 20 - 40 år.

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

TG 3:

Vurderes på bakgrunn av alder og slitasje.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Pulttak (kompakttak) tekket med asfalttakbelegg.

Merknader: Selve konstruksjonen er ikke mulig å bedømme da det er en lukket konstruksjon. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.

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 bygget opp med undertak av rupanel e.l. tekket med asfalttakbelegg. Renner og nedløp i plastbelagt stål og plast.

*Det mangler snøfangere på takflaten. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket. Fra et faglig perspektiv så skal det svært mye til for at det forekommer takras fra en slik type teking/takvinkel.

Merknader: -Det er påvist synlige tegn til slitasje på takbelegget. *Hjemmelshaver opplyser også om at det har forekommet lekkasje i taket for 1-2 år siden ved kraftig regnvær. Synlige merker i himling på soverom mot naboenhet.

Forventet tid for omlegging av tak med asfalttakbelegg er 15-35 år.

TG 3:

Lekkasje i taket. Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjon. Ytterligere undersøkelser er anbefalt. Forventet levetid har passert. Taket bør byttes innen kort tid.

*En utvidet undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

- 1.Utkraget veranda i trekonstruksjon i 2 etg. mot SØR. Rekkverk og terrassebord i tre.
2. Hellelagt uteareal på bakkeplan mot SØR med utgang fra stuen

Merknader: -Veranda med stor grad av slitasje. Man må forvente kostnader for utskiftning/utbedring. Rekkverkshøyde er målt til 94 cm, avstand mellom horisontale spiler mer enn 10 cm. Dette tilfredsstiller ikke dagens forskrifter. -Hellelagt uteareal med gjengrodde steinheller. Tiltak må forventes.

TG 2:

Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder og avstand mellom spiler ihht dagens forskrifter. Stor slitasje på overflater

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra byggeår med delvis flislagte vegger, malte slette flater i himling. Innredning med vask og speil på vegg. Badekar med dusjløsning. Gulvmontert WC. Naturlig avtrekk.

Merknader: Badet må anses som utdatert.

Det er påvist vesentlige skader i fliser og fuger i vegg i våtsone.

Det må påregnes oppgradering av våtrommet.

TG 3:

Se 7.1.3

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv.

Merknader: Det er målt høydeforskjell med laser på 20 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Stedvis fall mot sluk på tilfeldige steder. Det var ingen krav til fall på gulv ved oppføringstidspunktet. Bruskvann ved dusjing ledes direkte i avløp under badekar.

TG 3:
Se 7.1.3

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Ukjent bruk av membran/tettesjikt. Synlig rust i sluk og vesentlig skader i vegg i våtsone med fare for at vann kan nå tilstøtende konstruksjonson.

Merknader: -Det ble hullboret i vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, uten tegn til forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

TG 3:

Utbedring/oppussing av våtrommet må forventes på grunn av nevnte skader/avvik. Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og har passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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

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

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

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

Kjøkken fra byggeår med slette fronter. Benkeplate i tre. Dobbelt stålvask over benkeskap. Frittstående hvitevarer som oppvaskmaskin+ komfyr + kjøleskap. plassert i innredningen. Ventilator i veggskap med direkte avkast.

Merknader: -Ventilator mangler filter

*Det er ikke påvist komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. Anbefales etablert.

TG 2:

Settes på bakgrunn av alder og slitasje

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggene og himlingens overflater

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

Malte varierende overflater på vegger og himling. Det er påvist ventiler i enkelte yttervegger.

*Det er viktig at ventiler holdes åpne for god luftsirkulering av rommene.

Merknader: -Overflater med brukslitasje ihht alder. Det er påvist saltutslag og avflassing av puss/maling på murvegger. (Beskrevet under punkt

1.1)

-Det ble fuktmålt i tresvill i vegg mot terreng på VEST side. Det ble avdekket noe forhøyede fuktverdier i treverk. (17.2 %) Ytterligere undersøkelser bør/må foretas. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er mulig å avdekke på befaringsdagen.

*Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så kan dette føre til fuktskader med fare for sopp og råtedannelse.

-Himlingsplater i boden (under garasje) har tydelige nedbøyninger. Ytterligere undersøkelser er anbefalt. Avvik kan forekomme. Det er ukjent tettesjikt på gulv i overliggende etasje. (garasjegulvet til nabo)

TG 2:

Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018)

Saltutslag og avskaling av puss på murte vegger

Himlingsplater i boden (under garasje) har tydelige nedbøyninger.

Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Kjeller har varierende overflater med fliser, teppe, belegg.

Merknader: -Overflater med synlig slitasje og elde. Det er varierende høyder på gulv mellom de respektive rom.

*Oppforende tregulv over antatt betong/mur, er ansett som risiko konstruksjon med fare for fuktopptak i organisk materiale. Holdes under oppsyn.

TG 2:

Alder og slitasje.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger og åpningsbare vinduer.

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

Konstruksjonen på utlekkede vegger mot terreng er trepanel, asfaltapp, glassvatt på innside av muren. (Ved hullboring)

Ingen rom under terreng er ment/godkjent for varig opphold!

Merknader: -Hullboring og fuktsøk er foretatt i vegg mot VEST i kjellerstuen. Det ble avdekket noe forhøyede fuktverdier i trestender. (17.2%)

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

Vinduer må brukes aktivt og ventiler må holdes åpne, selv i vinterhalvåret for luftsirkulasjon i kjeller.

TG 2:

Settes på bakgrunn av synlig tegn til fukt i konstruksjonen under terreng, med fare for ytterligere fuktskader. (Avvik ihht NS

3600:2018) Ytterligere undersøkelser bør foretas. Må sees i sammenheng med foreldet drenering/fuktsikring.

10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Vannrør i kobber. Avløpsrør og sluk i støpejern.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.
-Stoppekran på vaskerom testet OK.
-Vannkran på vaskerom, samt utekran må utbedres da det registreres konstant avdrypp på befaringsdagen.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

*Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på området. For utvidet kontroll av vann og avløp bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak

TG 2:

-Avløp i støpejern. Disse bør sjekkes innvendig med kamera , da slitasjegrad avhenger av vannkvalitet og bruk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder bør det holdes under oppsyn.

TG 3:

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

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

VV-bereder fra cTc på ca 200 liter plassert på vaskerom i u.etg.

Merknader: Forventet levetid for bereder i rustfritt stål er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

TG 2:

Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)

(Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Oppdragsgiver har opplyst om at det ikke finnes nedgravd oljetank på eiendommen

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilerings via åpningsbare vinduer. Bad og wc med naturlig avtrekk.

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

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

TG 2:

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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.

Sikringskap med automatsikringer plassert i 2.etg.

Merknader: -Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll

-Samsvarserklæring for bytte av innmat i sikringskap er ikke fremlagt.

*Det er ikke opplyst om andre utførte el-arbeider.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Originale tegninger er fremlagt datert 1960. Garasjetegning er fremlagt datert 1987. Bod under integrert garasje er inntegnet som "Ikke utgravd". Dette er avvik ihht originale tegninger. Kan kreve søknad/endringsmelding.

-Rekkverk i trapper mangler håndløper på 1 side, høyde på rekkverk er under 90 cm, samt åpning mellom horisontale spiler er mer enn 10 cm. Dette er ansett som avvik ihht dagens forskrifter.

-Det er ikke opplyst om foretatte radonmålinger.

-Takhøyde kjeller 215 cm, 190 cm bod under garasje.

Det er viktig å sette seg godt inn i vedlegg til salgsrapporten.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Drenering/fuktsikring bør utbedres

-Nytt asfalttakbelegg er anbefalt å skifte.

-Vinduer bør skiftes

-Himlingsplater i boden (under garasje) har tydelige nedbøyninger. Ytterligere undersøkelser er anbefalt. Det er ukjent tettesjikt på gulv i overliggende etasje. (garasjegulvet til nabo)

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Flatt terreng /avvik på terrengfall (avvik NS 3600:2018)
2.1	Yttervegger
	Vurderes på bakgrunn av alder/slitasje. Sprekk/riss i mur. Årsak ikke mulig å bedømme. (Sprekk og riss blir ofte forårsaket av en bevegelse i konstruksjonen) Holdes under oppsyn for evt. forandringer
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder og avstand mellom spiler ihht dagens forskrifter. Stor slitasje på overflater
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Settes på bakgrunn av alder og slitasje
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018) Saltutslag og avskaling av puss på murte vegger Himlingsplater i boden (under garasje) har tydelige nedbøyninger. Ytterligere undersøkelser bør foretas.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Alder og slitasje.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Settes på bakgrunn av synlig tegn til fukt i konstruksjonen under terreng, med fare for ytterligere fuktskader. (Avvik ihht NS 3600:2018) Ytterligere undersøkelser bør foretas. Må sees i sammenheng med foreldet drenering/fuktsikring.
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Drenering/fuktsikring har passert sin forventede levetid. Synlige saltutslag i mur.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes på bakgrunn av alder og slitasje.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Lekkasje i taket. Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjon. Ytterligere undersøkelser er anbefalt. Forventet levetid har passert. Taket bør byttes innen kort tid. *En utvidet undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Se 7.1.3
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Se 7.1.3
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Utbedring/oppussing av våtrommet må forventes på grunn av nevnte skader/avvik. Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og har passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320 *Kostnadsoverslag kan varierer i stor grad. (Avhenger av produkter/løsninger)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Synlig rust i sluk i sluk på bad. Disse bør utbedres da det kan være fare for at vann vil nå tilstøtende konstruksjon. (Kostnadsestimat er kun ment som en lokal utbedring av sluk/avløp, denne summen kan variere stort da omfang av utbedring kan være svært varierende.)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-