

Rekkehus (ende)

Isveien 18
1390 Vollen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 02/10/2025

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:63, Bnr: 233
Hjemmelshaver:	Hanne Maria Wagle
Seksjonsnr:	4
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Felles 3898 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1988

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

30.09.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Overskyet/regn og ca.12 grader C.

Møbler og

inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen.

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.)

Forutsetninger:

****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:

Skrånende opparbeidet tomt med gressplen og prydbusker. Brostein foran inngangspartiet. Asfaltert felles gårdsplass. Belegningsstein ved inngangspartiet.

OM BYGGEMETODEN:

Rekkehus er oppført med grunnmur av betong e.l. Etasjeskiller og veggkonstruksjoner i tre over grunnmur. Liggende utvendig kledning. Saltak tekket med betongtakstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand ihht alder på befaringsdagen. Overflater er pusset opp i nyere tid. Enkelte elementer har behov for oppgradering/modernisering/utskiftning.

Hovedkonstruksjoner som grunnmur, reisverk og takkonstruksjon er opprinnelig fra byggeår. Eldre konstruksjoner har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.

-Det ble påvist forhøyet fuktinnhold i vegg på ØST side. Årsak er vanskelig å bedømme og det kan være flere faktorer som spiller inn. En årsak kan være kapillært sug fra grunnen da eldre betongsåler ofte kunne bli støpt uten tettesjikt mot grunn. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Drenering/fuktsikring med svakheter under terrengnivå som ikke er synlige ved en befaringsdag. Kondensering i vegg, med dertil fuktopptak i svill.

Drenering/fuktsikring ble ifølge eier skiftet for ca. 20-25 år siden. Forventet levetid ca. 20-60 år. Middelverdi er 40 år.

Brannskille mellom boenheter er antatt utført etter eldre krav og forskrifter. Ikke mulig å bedømme da disse ofte er innlemmet i konstruksjonen.

*Man skal være klar over at evt. dampsperre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/ el-bokser etc., kan ha avvik ihht. dagens strenge krav til tetting av bygg.

*Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

ANNET:

OPPVARMING:

Varmekabler e.l. i entrè og bad/vaskerom

Lukket ildsted 1.etg.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Fakturaer for utførte tjenester etc. Samsvarserklæring elektro for oppussing i 2020. Opplysninger gitt av hjemmelshaver på befaringsdagen. (Takstmann står ikke ansvarlig for om opplysninger gitt av eier er korrekte.)

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

VEGGER: Malte slette flater, trepanel, fliser på bad

HIMLING: Malte slette flater, trepanel

GULV: Parkett, fliser på bad/vaskerom og entrè

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 kan det forekomme 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/planhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og knirk i gulv kan ofte forekomme på eldre konstruksjoner. Loddavvik kan forekomme på vegger.

-Boligen er normalt godt vedlikeholdt og har for det meste normal/liten grad av slitasje på overflatene ihht alder.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver har fått utført en større oppussing av overflater, bytting av vinduer, nytt kjøkken og bad i 2020.

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
U.etg	33			13	33	
1.etg	34			22	34	
SUM BYGNING	67			35	67	
SUM BRA	67					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

U.etg:

Soverom, garderobe, bad/vaskerom

1.etg:

Entrè, åpen løsning med kjøkken og stue

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (utdaterte begrep) Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målreregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

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

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

TBA 1.etg: Veranda 9 m2 + steinlagt uteareal 13 m2 = 22 m2

Carport ca. 16 m2

GARASJE / UTHUS:

Biloppstilling under åpen carport. Carport har påviste svakheter, som råde i bærekonstruksjoner. Tiltak må utføres før det skjer ytterligere skader på biler/personer. Anbefaler ytterligere undersøkelser/utbedringer.

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

02/10/2025

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmur i betong e.l. Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser. Det er synlig grunnmursplast rundt deler av boligen.

Merknader: -En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

-Grunnmur er kun visuelt inspisert på det som er synlig på utsiden av boligen.

-Det er påvist noe avskaling i betongen grunnet montering av en bjelkesko samt synlige armeringsjern. Disse bør tettes for å hindre rustdannelse med fare for ytterligere skader.

-Det ble påvist forhøyet fuktinnhold i tresvill i utlektet vegg mot ØST (Se punkt 9.1.3)

*Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner ble støpt uten plast/tettesjikt mot grunnen. Det kan av den grunn forekomme kapillærsug av fuktighet selv om dreneringen /grunnmursplasten blir utbedet. Det er viktig å ikke benytte organisk materiale direkte mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktinnhold. Forventet tid for utskiftning av fuktsikring og drenering er 20-60 år.

TG 2:

Avskaling i mur/ delvis synlig armeringsjern. Tiltak bør utføres.

Forventet levetid er mer enn halvvert for drenering/fuktsikring. Tiltak må/bør vurderes da det er symptom på manglende funksjon.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

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

Merknader: -Boligen ligger i skrånende terreng mot NORD.

TG 2:

Det er foretatt en skjønnsmessig vurdering av terrengforhold, terrenget er tilnærmet flatt. (Stedvis flatt terreng, stedvis fall fra mur)

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

Yttervegger over grunnmur i trekonstruksjon med liggende kledning.

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.
- Klaring mellom kledningsbord og terrasse/beslag er minimal/fraværende enkelte steder. Dette kan resulterer i fuktopptak med dertil oppsprekking og slitasje/fuktskader.
- Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Det er ikke påvist luftespalte i bunn bak kledningsbordene. Lufting av konstruksjonen er viktig for å hindre fukt og råteskader.
- Det er påvist værslitasje og tørkesprekker. Råteskade i nederste kledningsbord på ØST side. Vedlikehold/utbedringer må påberegnes på ytterkledninger av tre.

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

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av manglende luftespalte.
 Stedvis avflassing i overflatebehandling kan gi forkortet levetid.
 Mindre råteskader i enkelte kledningsbord. Bør/må utbedres.

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

- Det er ikke påvist punkterte glass.
- Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
- Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmen i tre og isolerglass byttet 2020.
 Ytterdør med glassdetalj.

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
 Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
 Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
- Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
- Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak i trekonstruksjoner. Skorstein over tak. Lufting via spalter i raft.

Merknader: -Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan og fra innside kaldtloft hvor det er delvis gangbart gulv.
 -Takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.
 -Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
 Det kan ellers ikke påvises synlige skader eller svekkelser på det som er synlig av konstruksjonen. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er synlig eller mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring.

Punkt 4.1/4.2 og 5.1 må sees i sammenheng.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra ca. 2010 (ref eier)

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

Undertak av osb plater, antatt asfalttakpapp, sløyfer og lekter under takstein. (Eier opplyser om at det ble foretatt takomlegg for ca 10-15 år siden. Utført i regi av sameiet.)

*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. (TG 2)

Merknader: -Det ligger eldre undertak av sutaksplater under nytt undertak av OSB plater. Det er ikke gangbart gulv på hele kaldtloftet. (Ved åpning av konstruksjoner eller utvidet kontroll kan det forekomme avvik som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring.)

-Det er eldre fuktskjolder i sutaksplater.

-Alle takkonstruksjoner bør ha jevnlig tilsyn.

-Noe mose på takflaten som bør fjernes for å hindre frostspreng.

*Forventet tid for omlegging av tak med betongtakstein er 30-60 år.

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

Mose på NORD side bør fjernes for å hindre frostspreng.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilerings av yttertaket.

Kaldtloft med adkomst via loftsluke. Delvis gangbart gulv på kaldtloft.

Merknader: -Det er synlig lufting via spalter i raftene som sørger for gjennomlufting av takflaten. Lagring på kaldtloft bør begrenses for å sikre god luftgjennomstrømming. Tegn til eldre fuktskjolder.

Se også punkt 4.1 og 4.2.

-Eldre loftsluke med svekkelser/lekkasjer i pakning. Vær oppmerksom på at varm inneluft kan stige og møte kalde overflater på loftet med fare for kondensering.

*Vær likevel obs på at dette er en eldre bolig hvor tettesjikt mot underliggende etasje og rørgjennomføring har avvik ihht dagens standard.

TG 2:

Vurderes grunnet lekkasje/utett loftsluke.

Spor etter mus (muselort)

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

1. Veranda i trekonstruksjon mot NORD/VEST.

2. Brostein på bakkeplan på SØR side.

3. Terrasse i trekonstruksjon mot NORD/VEST

Merknader: -Terrassebord med naturlig vær og bruksslitasje. Rekkverk målt til ca 90 cm.

-Horisontale rekkverksbord på veranda med stedvise råteskader. Bør utbedres.

TG 2:

-Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter. (Det er ikke krav til å endre dette)

-Enkelte råteskader i rekkverksbord

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

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

Flislagt bad med malte slette plater i himling pusset opp i 2020. Innredning med benk i tre, skuffeseksjon og veggmontert vask. Speilskap på vegg.
Dusjhjørne med fast glassfelt. Vegghengt WC. Elektrisk avtrekksvifte ved ventil i himling. Ventil på vaskerom med naturlig oppdrift.

Merknader: Overflater med naturlig bruksslitasje.

(Fuger er noe ujevne og flislegging er noe asymmetrisk under vask. Inndeling av fliser ikke fagmessig utført. Kosmetisk betydning.)

TG 2:

Det er påvist sprekk i 2 veggfliser i vegg mot vaskerom. Avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 28 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Hovedgulvet er tilnærmet flatt/svakt fall mot sluk med lokalt fall i nedslagsfeltet i dusjen. Oppkant ved terskel på ca. 30 mm. (ikke mulig å påvise membranoppkant uten å fjerne lister)
-Svertesopp i elastisk fugemasse.

TG 2:

Svertesopp i fugemasser er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Ved utbedring/utskiftning av disse bør det benyttes fagperson, da det er stor risiko for å skade bakenforliggende membran

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.
Sluk i plast.

Merknader:

Det er hullboret/fuktsøkt i vegg i tilstøtende rom uten tegn til avvik.

*Det er fremlagt en beskrivelse fra utførende entreprenør om oppbygging av badet. Bildedok og sjekkliste av membran på gulv.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

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.

Kvik kjøkken fra 2020. Slette fronter med integrerte håndtak. Benkeplate i akryl e.l. Med underlimt vask og nedfelt platetopp. Vegghengt ventilator med direkte utkast. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, kombiskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring er påvist.

Merknader:

Godt fungerende kjøkken med åpen løsning mot stuen.

9. Rom under terreng**9.1 Innredet u.etg.****TG 1** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Malte slette overflater og stedvis malt trepanel.

Merknader:

Overflater med liten grad av slitasje. Pusset opp i 2020.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Parkett på gulv.

Merknader:

Overflater med liten grad av slitasje. Nye gulv i 2020.

*Det er viktig at dampspærre under tilfarer/tregulv er intakt for å hindre evt fuktopptak fra underliggende betonggulv. Dette er ikke mulig å vurdere ved en tilstandsbefaring.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Naturlig avtrekk/tilluft kun via 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.

Merknader:

- Vinduer/terrassedør må brukes aktivt og ventiler må holdes åpne, selv i vinterhalvåret, for luftsirkulasjon av etasjen.
- Det er påvist forhøyet fuktverdi i tresvill hullboring i vegg mot ØST. Det ble målt 23,3 vektprosent. Dersom treverk har en verdi over 18% over tid, så kan dette øke risikoen for sopp og råtedannelse.
- *Ved kun isolering av vegger på innside så vil man flytte duggpunktet lenger inn i veggen med fare for kondensering, som igjen kan føre til fuktproblematikk.
- *Borring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter. For full forvisning og tilstand så må vegger demonteres. Dette blir ikke gjort ved en tilstandsbefaring.

TG 2:

- Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier i utektet vegg. (avvik ihht NS 3600:2018) Ytterligere undersøkelser må/bør foretas. Området bør holdes under oppsyn. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.

10. VVS**TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020
- Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
- Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
- Det er WC med innebygget sisterner.
- Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
- Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør i plast (rør-i-rør) og avløpsrør og sluk i plast.

Merknader:

- Det er foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.
- Stoppekransen på vaskerom. Testet OK. Hovedkransen og vannmåler er noe vanskelig tilgjengelig bak inspeksjonsluke.
- Stakeluke er ikke påvist internt i boligen. Avvik ihht TEK. "Ref- Rørhåndboka pkt. 312.41: Stakerør (eller tilsv.) skal plasseres lett tilgjengelig. Det skal være stakemulighet på opplegg ved overgang fra liggende til stående ledning. Det skal være stakemulighet på opplegg over øverste vannlås.
- Lufting antatt ført over tak.
- Innebygget sisterner er godkjent montert uten spalte i gulvet. (TECE)

Hjemmelshaver opplever ellers ingen problemer med vann eller avløp.

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 10.2 Varmtvannsbereder

- Varmtvannsbereder er fra 2010
- Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

VV-bereder fra Oso Hotwater, RBS 120 liter, montert på hylle over vaskemaskin. Direktekoblet i veggbocks. Rør fra sikkerhetsventil ført ned i avløp.

Merknader:

TG 2:

Forventet levetid er mer enn halvvert (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.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har kun naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekksvifte på bad og kjøkken. Åpningsbare vinduer.

Merknader:

-Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det er påvist ventil i himling på kjøkkenet, samt på vaskerommet.

*Det anbefales montering av klaffeventiler i yttervegger evt, miniventilasjon for utbedring av inneklimate/ventilasjon.

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

TG 2:

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/samt nyere oppgraderinger

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Sikringskap med automatsikringer plassert i entrè.

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

-Det ble påvist løs jordingsledning til sluk i dusjen.. Dette bør sjekkes ut evt. utbedres av el-personell.

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

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Samsvarserklæringer er fremvist.

-Takpunkt på soverom i kjeller bør utbedres evt. ny lampe henges opp.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden boligen hadde tilsyn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

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:

-Det er avvik på dagens plan ihht originale tegninger. 2 soverom i u.etg er slått sammen til 1 stort rom med garderobeløsning. Bod på originale tegninger under trapp/ bad er innlemmet i bad/vaskerom. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel så krever dette en bruksendring til kommunen.

-Det mangler håndløper i trappen. Dette er ansett som avvik ihht dagens forskrifter.

-2 soverom i u.etg er slått sammen til 1 stort soverom.

-Sameiet har ansvar for bygningskroppen og utvendige forhold hva gjelder kledningsbord, takomlegg, drenering/fuksikring ref. eier. For ytterligere beskrivelse av dette så må styret kontaktes.

-Eier opplyser om at det er observert sølvkre ved noe få anledninger.

-Det har tidligere vært aktivitet av mus på loft samt i bjelkelag. Hjemmelshaver opplyser om at hun fikk bistand av skadedyrkontrollfirma for tetting av hull/sprekker. Hun har ikke hørt eller observert mus i etterkant av utbedringer i 2020. Det var tegn til noe muslort på kaldtloftet på befaringsdagen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Grunnet forhøyede fuktverdier i vegg mot terreng, så bør man holde vegger under oppsyn. Evt. åpne veggkonstruksjon for å avdekke skadeomfang. Årsak kan være svikt i drenering, kondensering, kapillært sug. Ikke mulig å bedømme dette på befaringsdagen. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.

-Åpen carport bør ha utvidet kontroll, da det er påvist svekkelser/råte i bærekonstruksjonen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Avskaling i mur/ delvis synlig armeringsjern. Tiltak bør utføres. Forventet levetid er mer enn halvvvert for drenering/fuktsikring. Tiltak må/bør vurderes da det er symptom på manglende funksjon.
1.3	Terrengforhold
	Det er foretatt en skjønsmessig vurdering av terrengforhold, terrenget er tilnærmet flatt. (Stedvis flatt terreng, stedvis fall fra mur)
2.1	Yttervegger
	Vurderes på bakgrunn av manglende luftespalte. Stedvis avflassing i overflate kan gi forkortet levetid. Mindre råteskader i enkelte kledningsbord. Bør/må utbedres.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Vurderes grunnet lekkasje/utett loftsluke. Spor etter mus (muselort)
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter. (Det er ikke krav til å endre dette) -Enkelte råteskader i rekkverksbord
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er påvist sprekke i 2 veggfliser i vegg mot vaskerom. Avvik ihht NS 3600:2018
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Svertesopp i fugemasser er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Ved utbedring/utskiftning av disse bør det benyttes fagperson, da det er stor risiko for å skade bakenforliggende membran
9.1.3	Innredet u.etg. Fuktmåling og ventilasjon
	-Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier i utlektet vegg. (avvik ihht NS 3600:2018) Ytterligere undersøkelser må/bør foretas. Området bør holdes under oppsyn. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid er mer enn halvvvert (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.