

Enebolig m/kjeller
Hvidstenveien 24
1396 Billingstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 04/02/2025

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 Byggforskeren 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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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 overvåking av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:32, Bnr: 55
Hjemmelshaver:	Tjodhild Huser
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	2052 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggår:	1955/1975

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.01.2025
Forutsetninger:	<p>Boligen ble inspisert i dagslys. Det var snøvær ca. -4 grader Celsius. Det var snø på tak og bakkeplan som kan forhindre enkelte undersøkelser/målinger. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Stedvis lagring av personlige eiendeler. Avvik kan forekomme. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen. Inspeksjonen er foretatt på synlige/tilgjengelige deler (konstruksjoner).</p>
Oppdragsgiver:	Asmund Huser
Tilstede under befaringen:	Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt i etablert villastrøk. Sentralt beliggende på Billingstad med gode buss og togforbindelser. Nærhet til butikker og skole.

*Det er opplyst fra oppdragsgiver om en stor usjeneret hage med badebasseng og grense i Neselva. Det er et stort antall bærbusker med solbær og rips, mer enn 20. Det er 3-4 epletrær og et plummetre, flere hekker og prydbusker.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig fra 1955 oppført med støpt såle mot grunn, grunnmur i betong. Reisverk i tre med stående kledning over grunnmur. Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden NS 3600:2018, som denne rapporten bygger på

med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon, med fare for fukt og råteskader dersom drenering/fuktsikring ikke har tilfredsstillende funksjon.

Grunnet snødekte takflater og snø på bakkeplan så er det som tidligere beskrevet noe begrenset inspeksjonsgunnlag. Det er vanskelig å bedømme hva som evt kan bevares av reisverk/takkonstruksjon etc. uten destruktive inngrep. Det kan forekomme store avvik når man først begynner en renoveringsprosess. Dette er ikke mulig å bedømme ved en tilstandsbefaring. Det var dog ingen synlige lekkasjer (på innsiden) fra taket eller synlige alvorlige skader/avvik på reisverkskonstruksjonen. Inspeksjon av kryploft gjøres ihht bransjens retningslinjer. Dvs at det skal være gangbart gulv. Oppdragsgiver har sendt bilder fra innsiden av kryploft og man kan ikke se store avvik. Takkonstruksjonen fremstår på bakgrunn av dette stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

-Det er påvist vanninntrengning i mur, samt manglende fuktsikring rundt boligen. Boligen ligger i et flomutsatt område ved Neselva og man bør være klar over denne risikoen. Det er opplyst om at flom har rammet kjeller ved flere anledninger.

ANNET:**OPPVARMING:**

Panelovner

Ildsted i kjeller, samt 1.plan (installert på -90 tallet, ref oppdragsgiver)

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Utfylt spørreskjema fra BMTF.

Megleropplysninger/ kommunale dokumenter er ikke mottatt.

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

Overflater med varierende utførelse.

VEGGER: Malte slette flater, malt strietapet, malte murvegger, trepanel, stråtapet, plater med eikefiner, tapet

HIMLING: Malte slette plater, trepanel, malt betong

GULV: Parkett, beleg, tepper

*Det kan forekomme avvik på beskrivelser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

Retningsavvik kan/vil forekomme på eldre konstruksjoner.

-Boligen fremstår med en del slitasje/skader på enkelte overflater, med både riss og sprekker i overflater/bygningsdeler.

Boligen må anses som et renoveringsobjekt med de kostnader dette medfører.

Forøvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler i rapporten.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om følgende:

- Tilbygg med garasje og stue i 1975
 - Utvendig kledning 1980
 - Vinduer 1.og 2.plan 1978/-79
 - Taktekking, renner nedløp og beslag 1990
 - Terrasse 1980
 - Baderom ca 1970
-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller	65				56	9
1.plan	105				105	
2.plan	45				45	
Garasje		19				
SUM BYGNING	215	19			206	9
SUM BRA	234					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Utvendig redskapsbod		5				
SUM BYGNING		5				
SUM BRA	5					

BRA-i:

Kjeller: (ingen rom godkjent for varig opphold)
 Rom m dusj, wc, lagerrom, diponibelt rom, kjølerom, vaskerom
 1.plan.
 Entrè, kjøkken, soverom, stue, spisestue
 2.plan:
 3 soverom og bad

BRA-e:

Garasje bygget inntil huset.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

*Lagerrom (under stue) i kjeller på 27 m2 ikke målbart ihht måleregler.

GARASJE / UTHUS:

Garasje bygget inntil huset med støpt såle mot mark. Reisverk i tre med stående utvendig kledning. Takkonstruksjon i tre tekket med betongtakstein. Manuelle vippeport i tre. Sprekk i betonggulv. Det er påvist hull i veggeroverflaten inn mot boligen, samt mot yttervegg. Hull inn mot boligen må tettes for å hindre evt eksos inn i boligen. Ikke videre tilstandsvurdert.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

04/02/2025



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.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Grunnmur/fundament i betong fra byggeår/1975. Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser. I nærliggende områder er det påvist grunnforhold som ikke er anset som stabile. (dette kan være leire, jordmasser etc.)

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 med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

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

-Det er manglende/sviktende fuktsikring rundt grunnmur. Påvist synlig vanninntrengning i lagerrom (tilbygg) på befaringsdagen

-Takvann bør ledes vekk fra mur for å minske fuktpåkjenning.

-Det er påvist fukt/saltutslag/riss i gulv vegger.

-Det kan se ut som grunnvannet ligger høyt opp mot betongkonstruksjonen da det er synlig vann ved kum i dusjrommet (gulvet) , som igjen øker fuktbelastningen og gjør skade. *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 utbedret. Det er viktig å ikke

benytte organisk materiale mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktinnhold med fare for fukt og råteskader.

-Det ser ut til at det er benyttet stedlige jordmasser ved tilbakefylling mot mur.

(Det er anbefalt at det benyttes drenerende masser inntil grunnmur.)

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

TG 3:

Manglende/sviktende fuktsikring/drenering (avvik NS 3600:2018)

Skader i grunnmur (på innsiden)

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

NB! Evt. fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot mur 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)

Merknader: TGIU er valgt grunnet store snømengder på befaringsdagen som gjør inspeksjon umulig.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

- Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.
- Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
- Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
- Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
- Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger med bindingsverk i tre med stående kledning. Kledning skiftet ca. 1980 ref. oppdragsgiver.

- 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 påvist lufting bak kledning. Tømmerpanelet er trolig spikret rett på bindingsverket. (vanlig byggemåte ved oppføringstidspunktet) Lufting av konstruksjoner er viktig for å forhindre/begrense fukt og råteskader.
 - Deler av kledningen må påregnes å byttes.

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

TG 2:

- Kledningen har behov for vask og vedlikehold/utskiftning, da det er påvist svertesopp, tørkesprekker, avflassing av overflatebehandling på deler av kledningen. Man må påregne kostnader for utbedring/utskiftning.
- Stedvis mindre råteskader i kledningen.
- *Avvik kan forekomme ved evt. åpning av konstruksjoner.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og terrassedør med karmen i tre og isolerglass. Vinduer med varierende årstall. (Byggeår i kjeller, resterende hovedsaklig 1978/79)
Ytterdør med glassfelt

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

- Enkelte dører/vinduer har behov for justering for god funksjon.
- Stedvis påvist avflassing av overflatebehandling
- Omramming rundt vinduer med enkelte råteskader
- Steinsprut/ punktert glass på kjøkken. Må byttes
- Vinduer i kjeller er over sin forventede levetid, men de innehar fortsatt sin funksjon.

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 2:

Settes på bakgrunn av alder og slitasje. Forventet tid for utskifting nærmer seg.

*Vinduene er likevel funksjonelle og kan ha flere år igjen med god funksjon.

Mindre råteskader i omramming

TG 3:

Vindu mot vei må byttes/utbedres da det mangler hengsel og kan derfor ikke åpnes.

*Kostnadsvurdering kun på bytte utbedring av 1 stk vindu

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Saltak (kompakttak) i eldre trekonstruksjoner. Skorstein av teglstein fra byggeår over tak. Takkonstruksjon er kun besiktiget fra

bakkeplan, samt mindre synlige deler fra stige til loftsluke.

*Oppdragsgiver har sendt bilder fra innside kaldtloft. På bakgrunn av dette og ved visuell kontroll fremstår

konstruksjonen stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

Ikke mulig å kontrollere kontinuerlig lufting grunnet konstruksjonsoppbygging. Påvist ventil i gavler som sørger for lufting av kaldtloftet. Ingen spalte i raft.

TGIU er valgt grunnet manglende inspeksjons grunnlag og snø på takflaten.

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

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra ca. 1990

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av rupanel. Ytterteking av betongtakstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

*Det mangler snøfangere på takflaten. Dette er et avvik ihht NS 3600:2018

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

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

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

TGIU er valgt grunnet manglende inspeksjonsgrunnlag og store snømengder på befaringsdagen.

*Vær oppmerksom på at forventet tid for utskifting av tak nærmer seg da bygningsdelen er over 30 år. Tak med en slik alder bør ha jevnlig tilsyn.

5. Loft

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Kaldtloft over hanebjelke er ikke tilgjengelig for inspeksjon, grunnet manglende gangbart gulv. (Planker som er lagt over sperrer er ikke vurdert som sikkert å bevege seg på) Inspeksjon er kun foretatt via stige gjennom loftsluke. Avvik kan forekomme på bygningsdelen.

Merknader: -Det er synlig ventil i gavler med gjennomlufting av takflaten. Ingen luftespalte mot skråtak er påvist. Lufting er viktig for å forhindre fukt/råteskader.

-Eldre tegn til fuktskjolder ved pipe. lekkasje ved gjennomføringer er ikke mulig å kontrollere.

-Påvist muselort på kaldtloft.

-Forøvrig virker det som kaldtloftet er godt ventilert.

TG 2:

Tegn til aktivitet av mus på kaldtloft (avvik NS 3600:2018)



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppdragsgiver opplyser om at hellelagt terrasse ble oppgradert 1980.

*Terrasser på bakkeplan utført i stein/betongmateriale har begrenset med bygningskritiske elementer.

Merknader:

TGIU er valgt grunnet snødekt mark.

7. Våtrom

7.1 Bad 2.plan

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra ca. 1970. Overflater og inventar tilsier at dette ikke lenger er egnet på et våtrom. Ikke videre beskrevet, da badet må totalrenoveres for sikker bruk og funksjon.

Merknader: -Det er opplyst om lekkasje i vannrør til vask, samt sprekk i sisterne grunnet frostspreng.

TG 3:

Se punkt 7.1.3

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

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

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Overflater med vinyl/linoleums fliser. Tilstand på overflater må utbedres for sikker funksjon.

Merknader:

TG 3:

Se 7.1.3

TG 3 7.1.3 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 påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Baderomtaket og vinyl/linoleum belegg er ansett som tettesjikt.

Sluk i støpejern.

Merknader: -Det er ikke anbefalt å benytte våtrommet før det er utbedret, da lekkasjesikkerhet ikke er ansett som tilfredsstillende.

-Det ble foretatt hullboring mot våtsone uten forhøyede verdier/tegn på fukt.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 3:

Eldre støpejernssluk med tydelig rustangrep.

Sprekker i belegg med fare for at vann kan nå tilstøtende rom.

Forventet tid for utskiftning er oppnådd.

*Prisestimat er avhengig av materialbruk.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Enkel kjøkkeninnredning med slette fronter.

Benkeplate i tre og metall.

Frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kombi kjøl-/fryseskap

Merknader: -Kjøkken med bruksslitasje ihht alder.

-Skade i gulvbelegg.

-Tegn til råte i gulvbord ved kjøleskap. Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.

-Spor etter mus i kjøkkenskap

*Kostnader må forventes dersom man skal oppnå dagens standard.

*Hovedstoppekran var avstengt på befaringdagen. Slik at vanntrykk og avrenning til avløp ikke er mulig å kontrollere.

TG 2:

Settes på bakgrunn av alder/slitasje og skader. Tegn til råteskader i gulvbord.

Tegn til aktivitet av mus

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er påvist noen riss eller sprekker.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Delvis innredet kjeller ca. 1970. Se andre forhold under punkt 1.1. Enkelte vegger er utlektet og har platekledning/trepanel på innsiden. Flomskadet. Det er ingen rom i kjeller som er godkjent for varig opphold grunnet lysforhold.

NB! Vaskerom og rom med dusj er ikke beskrevet som våtrom i denne rapporten, da disse mangler vesentlige funksjoner for å oppfylle kravene til et våtrom. Manglende membran/avtrekk/ rust i sluk og rør.

Merknader: -Det er tydelige tegn til fuktinnslag i murvegger og eldre skader i treverk. Det er tidligere gjort tiltak på utlektede vegger hvor man har kappet kledningen 10-15 cm over gulvnivå for å forhindre kapilærsug av fukt/ evt fjerne skadet treverk.. Det ble stedvis påvist råteskader i deler som fortsatt står mot gulvet.

Det anbefales å fjerne alt organisk materiale (treverk) fra utlektede vegger i kjeller.

TG 3:

Settes på bakgrunn av skade/råte i trepanel/stolper. Avskaling av puss etc.

*Kostnadestimering kan avvike når bygningsdeler blir avdekket ved evt. riving/rehabilitering.



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvoverflater med betong både malt og ubehandlet.

Merknader: -Det er påvist sprekk/riss i betonggulv. Avflassing av overflatebehandling.

TG 2:

Settes på bakgrunn av avflassing, riss/sprekker. (avvik NS 3600:2018)

**TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist ventiler i enkelte yttervegger. (Enkelte var lukket/manglende funksjon på befaringdagen)

Merknader: -Det er begrenset ventilering i kjellerrommene, men utført etter datidens krav på oppføringstidspunktet.
-Det ble ikke hullboret i vegg mot terreng, men foretatt stikkprøver i tilgjengelig stolper.

TG 3:

Settes på bakgrunn av påviste fukt-/råteskader. (det er ikke påvist råteskader i bærende konstruksjoner) Synlig fuktinnslag i grunnmur på lagerrom grunnet sviktende drenering/fuktsikring.

*Kostnadsoverslag er kun basert på å fjerne organisk materiale med fuktskader. Større avvik med dertil større kostnader kan forekomme ved fjerning av bygningsdeler.

**10. VVS****TG 3** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber. Avløpsrør og sluk i støpejern.

Oppdragsgiver opplyser om følgende:

- *1. Det ble satt inn en tilbakeslagsventil i kummen syd for huset ca 2000.
2. Vannlekkasje rør under vask på bad i 2. etg. En blind plugg på enden av et rør langs gulv under vasken var lekk. Nå er hovedkranen skrudd av.
3. Hovedkranen som er til høyre nederst i kjellertrapp kan ikke åpnes lenger. Det er trolig den første skruventilen som er satt fast i stengt posisjon og det hjelper ikke å skru på hendelen.

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

-Stoppekran i kjeller var avstengt på befaringsdagen. Det er ikke utført kontroll av vanntrykk eller avrenning til avløp grunnet dette.

-Sluk og avløpsrør i støpejern av eldre dato. Tydelig rust i sluk

-Sisterner til WC i 2.plan har sprukket. Må byttes.

-Stakeluke under kum i kjeller.

-WC i kjeller er intakt. Ikke testet

*Må forvente oppgraderingskostnader for å oppnå dagens standard på VVS installasjonen.

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS. Det anbefales en gjennomgang av VVS med autorisert personell.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

TG 2:

Settes på bakgrunn av eldre sluk og avløpsrør hvor forventet tid for utskiftning er oppnådd. Støpejernsrør bør sjekkes med spesialutstyr for å avdekke eventuelle skader/svekkelser, da dette kan variere i forhold til vannkvalitet/bruk osv.

TG 3:

Ødelagt WC

Sluk på bad med behov for utskiftning.

*Større avvik kan forekomme ved ytterligere sjekk/kontroll av VVS anlegget



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1995

Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder fra Oso Hotwater på ca 200 liter plassert på vaskerom i kjeller. Funksjonen er ukjent.

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:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ukjent

Oppdragsgiver opplyser om:

Oljetank er murt inn i vaskekjeller. ikke brukt på lenge, usikkert om denne er tømt. Ellers ingen opplysninger om at det nedgravd tank.

*Det er påvist påfyllingsrør på utsiden av boligen.

Merknader: TGIU er valgt på bakgrunn av mangelfull kompetanse på området. Varmesentraler bør ha jevnlig service for sikker drift.

Det anbefales å kontakte foretak med kompetanse på området for utvidet kontroll/vurdering/sanering av bygningsdelen.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig avtrekk og tilluft via ventiler i yttervegger samt ventil på bad med oppdrift over taket. Bygget etter datidens krav.

Merknader: -Det er påvist flere ventiler som er defekte. Bør byttes for riktig funksjon.

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

TG 2:

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

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med skrusikringer plassert i entrè. Samt skrusikringer på vegg i kjeller.

*Skrusikringer er generelt ansett som utdatert og bør vurderes byttet.

Merknader: Oppdragsgiver har ikke bebodd boligen og har dermed begrenset informasjon/kjennskap til boligen.

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

-Lys/lamper ikke demontert for kontroll

-Eventuelle samsvarserklæringer er ikke fremvist.

-Det er påvist enkelte løse kontakter.

-Ved en evt. totalreovering så er det anbefalt å installere nytt el-anlegg

*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:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

-Oppdragsgiver har ikke bebodd boligen og innehar begrenset med informasjon/kjennskap til boligen.

-Brannvarsler og slukkeutstyr har behov for jevnlig tilsyn. Dette er eiers ansvar.

-Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger i boligen.

-Badebasseng ble bygget i 1965. Ikke mulig å inspisere grunnet snø.

-Boligen må anses som et renoveringsobjekt, da det er et stort behov for modernisering/oppgradering av enkelte bygningsdeler.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Forhold som terrengfall vekk fra grunnmur/fundament, tak og terrasser bør/må undersøkes nærmere, da disse ikke var mulig å inspisere grunnet store snømengder på befaringsdagen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	-Kledningen har behov for vask og vedlikehold/utskiftning, da det er påvist svertesopp, tørkesprekker, avflassing av overflatebehandling på deler av kledningen. Man må påregne kostnader for utbedring. -Stedvis mindre råteskader i kledningen. *Avvik kan forekomme ved evt. åpning av konstruksjoner.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Tegn til aktivitet av mus på kaldtloft (avvik NS 3600:2018)
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Settes på bakgrunn av alder/slitasje og skader. Tegn til råteskader i gulvbord. Tegn til aktivitet av mus
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Settes på bakgrunn av avflassing, riss/sprekker. (avvik NS 3600:2018)
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
	Manglende/sviktende fuktsikring/drenering Skader i grunnmur. (på innsiden)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vindu mot vei må byttes/utbedres da det mangler hengsel og kan derfor ikke åpnes. *Kostnadsvurdering kun på bytte utbedring av 1 stk vindu
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
7.1.1	Bad 2.plan Overflate vegger og himling
	Se punkt 7.1.3
7.1.2	Bad 2.plan Overflate gulv
	Se 7.1.3
7.1.3	Bad 2.plan Membran, tettesjiktet og sluk
	Eldre støpejernssluk med tydelig rustangrep Sprekker i belegget med fare for at vann kan nå tilstøtende rom. Forventet tid for utskiftning er oppnådd. *Prisestimat er avhengig av materialbruk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	Settes på bakgrunn av skade/råte i trepanel/stolper. Avskaling av puss etc. *Kostnadestimering kan avvike når bygningsdeler blir avdekket ved evt. riving/rehabilitering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Settes på bakgrunn av påviste fukt-/råteskader. (det er ikke påvist råteskader i bærende konstruksjoner) Synlig fuktinnslag i grunnmur på lagerrom grunnet sviktende/manglende drenering/fuktsikring. *Kostnadsoverslag er kun basert på å fjerne organisk materiale med fuktskader. Større avvik med dertil større kostnader kan forekomme ved fjerning av bygningsdeler.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Ødelagt WC Sluk på bad med behov for utskiftning. *Større avvik kan forekomme ved ytterligere sjekk/kontroll av VVS anlegget
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-