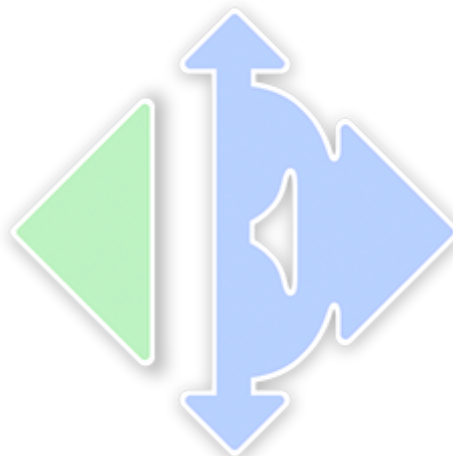




Enebolig m/kjeller
Inga F. Gjerdrums vei 15
1396 Billingstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
20	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 19/09/2024

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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:32, Bnr: 8
Hjemmelshaver:	Kai Schrøder og Ingeborg Margrethe Høgsæt
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1030 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Kommunal
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggear:	1885/1997

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.09.2024
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Det var klarvær og ca. +12 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Boligen er bebodd med møbler og inventar. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshavere og Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt med gressplen, blomsterbed, prydbusker, hekkeplanter og frukttrær. Sentralt beliggende på Billingstad med gode buss og togforbindelser. Nærhet til butikker og skole.

OM BYGGEMETODEN:

Hovedhuset med grunnmur av naturstein. Etasjeskillere i tre. Yttervegger i hovedbygg med tømmer/laft med liggende trekledning. Tilbygg oppført på ringmur i Leca. Isolert bindingverk i tre med liggende kledning. Saltak tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Godt vedlikeholdt bolig med normal bruksslitasje ihht alder.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden 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.

Kjeller er innredet, det er enkelte vegger som er utlekket mot terreng. Hovedsaklig synlige murvegger/naturstein. 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.

Det ble funnet synlige tegn til fuktgjennomslag i rom under terreng.

Boder, kjellerstue og teknisk rom har synlige tegn til saltutslag og avskaling av puss og maling. Riss/sprekk i eldre mur flere steder.

ANNET:**OPPVARMING:**

Panelovner

Varmekabler på bad, vaskerom, hall/entrè, vindfang og kjellerstue

2 stk luft-luft varmepumpe

6 ildsteder (4 åpne peiser)

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Fremlagte kvitteringer. Innsyn i boligmappa.no

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

Kjeller:

VEGGER: Malte murvegger, trepanel, fliser på bad

HIMLING: Trepanel

GULV: Betonggulv, fliser

1.etg:

VEGGER: Trepanel, tapet, malte slette plater

HIMLING: Trepanel, malte slette plater

GULV: Tregulv, parkett fliser

Loftetasje:

VEGGER: Trepanel, malte slette plater, tapet, brytspanel, fliser på bad

HIMLING: Malt trepanel

GULV: Parkett

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 forekomme på eldre konstruksjoner.

-Boligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder. Overflater har blitt pusset opp gjennom årenes løp. Loftetasje og tak ble gjenoppbygget etter brann i 1997.

-Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser på det meste 53 mm i peisstue 1.etg. og 20 mm på gang/kontor i loftetasje. *Stikkmålinger av

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

-Det er nivåforskjeller mellom gulv i de forskjellige rom

-Riss i fuger i vindfang

-Bom i fliser i trapp ned til kjeller

-Riss/sprekk i vegg ved bærebjelke på stuen. Årsak ikke videre vurdert.

-Det er synlige sverting rundt spiker i himling i spisestue. Dette kan være såkalt termisk avsetning av partikler hvor det kan forekomme temperaturforskjeller mellom byggningskomponenter/bygningsdeler og innetemperatur.

Det er viktig å tenke på at deler av dette bygget er svært gammelt (1885) med datidens krav til overflater/isolering/ventilering/konstruksjon(lastberegninger, stivhet)

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende:

- Yttervegger etterisolert på -80 tallet
- Vinduer med 1 og 2 lags glass fra 1982-1986, samt byttet 7 stk vinduer i 2016
- Balkongdør fra 2006
- Taktekking og loftetasje gjenoppbygget etter brann i 1997
- Ny veranda og platting 2021
- Hovedbad 1997/1998
- 2 stk gjestetoalett fra 2013
- Oppgradert sikringsskap 2019,
- El-billader 2023
- 2021 nye downlights i hele huset
- 2022 ny varmepumpe i tv -stue

*Boligen ble omfattende oppgradert i 2013 med nye gulv i mange av rommene, nye toalettrom, og ny overflatebehandling på det fleste rom.

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	46				42	4
1.etg	156			54	156	
Loft	72				72	
SUM BYGNING	274			54	270	4
SUM BRA	274					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		28				
SUM BYGNING		28				
SUM BRA		28				

BRA-i:

Kjeller:
 Kjellerstue, bad m/badstue, teknisk rom, bod (bod + kjølerom ikke målbart areal)
 1.etg:
 Vindfang, kjøkken, tv-stue, stue, vaskerom, bibliotek, entrè/hall, wc x 2, spisestue
 Loft:
 5 soverom (ett av rommene brukes til klesrom), gang, bad

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

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollert i Archicad 26.
 Det er bruken på befaringspunktet som definerer P-rom og S-rom.
 Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.
 Det benyttes matematiske avrundingsregler pr.etasje.

*Mindre arealavvik kan forekomme da det er svært tykke vegger i kjeller som vanskeliggjør måling.

*Bod+ kjølerom er ikke målbart areal ihht måleregler.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående dobbelgarasje oppført med støpt såle mot mark. Ringmur av Leca. Reisverk i tre med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Leddport med elektrisk portåpner. Det er registrert større sprekk i betonggulv med utglidning mot hus. Synlige loddavvik på vegger i front. Tiltak må påregnes. 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

19/09/2024



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.

Grunnmur i betong/naturstein.

Ringmur i Leca under tilbygg. (krypkjeller uten tilgang)

Ukjent alder for drenering

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.

-Det er påvist riss/sprekker i grunnmur flere steder. Bør holdes under oppsyn.

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

-Det er kun påvist grunnmursplast på vegg mot NORD

-Synlig saltutslag på enkelte murvegger i kjeller.

*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 er utbedret i nyere tid. Det er viktig å ikke benytte organisk materiale mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktinnhold.

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

TG 3:

Grunnmursplast er ikke tilstede på deler av grunnmur. (Avvik NS 3600:2018)

Usikkerhet rundt alder på drenering/fuktsikring

Sprek/riss i grunnmur (Avvik NS 3600:2018)

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Krypkjeller under tilbygg mot VEST. Ingen tilgang for inspeksjon.

Ingen påvist fuktsikring rundt mur, stedvis fall mot mur.

Merknader: -Det er påvist 3 stk ventiler i grunnmur.

TG 2:

Uavklart situasjon, men konstruksjonen kan ha skadepotensial. (avvik ihht NS 3600:2018)

Dårlig fall fra konstruksjonen

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er stedvis fall mot grunnmur på NORD side. Dette skaper unødig fuktpåkjenning mot mur.

Merknader: -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)

TG 3:

Fall mot grunnmur (avvik ihht NS 3600:2018) Utbedres og kostnadsestimeres sammen med punkt 1.1

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på 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 liggende kledning på tilbygg. Hovedbygg med vegger av tømmer/laft. Utenpåliggende trekledning

Merknader: -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 kledningen i hele veggens lengde.

-Det er påvist avflassing og generell værslitasje på isbord og enkelte vindskier

Ytterkledningen fremstår ellers normalt godt vedlikeholdt.

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

TG 2:

Avflassing av overflatebehandling på isbord og enkelte vindskier

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 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 vanninntregning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karm i tre. Det er svært varierende alder på vinduer/dører. (Fra 1982-2016) Det ble byttet 7 stk vinduer i 2016 (tv-stue, vindfang, gang)

Ytterdør 2-delt med glass i entrè/hall (1998)

Ytterdør med glass i vindfang

Balkongdør fra 2006

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.

-Det er liten klaring mellom omramming og vannbord. Ingen tegn til skader/svekkelser pga dette.

-Enkelte vinduer bør justeres for bedre funksjon

-Det er påvist noe avflassing av overflatebehandling og sprekker i ramme. Enkelte vinduer med eldre fuktskjolder.

-Man skal være observant med tanke på vanninntregning ved vindu i trapp ned til kjeller ved f.eks snøsmelting da vindu ligger svært nærme terrassegulvet

TG 2:

Settes på bakgrunn av alder og slitasje på de eldste vinduene.

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 ventilering/lufting.

Saltak i trekonstruksjoner. Antatt tekket med asfaltpapp og sløyfer og lekter under takstein. Skorstein over tak. Takkonstruksjon og tekking av tak ble gjenoppbygget i 1997. Kompakttak over tilbygg, ikke mulig å inspisere.

Merknader: -Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan og fra innside av boligen. Det er ikke tilgang til å inspisere konstruksjon i sin helhet utover det som ble foretatt.
-Det er påvist luftespalte i raft., samt ventiler i gavler. Ikke mulig å påvise lufting i hele takets lengde på sperretak i tilbygg.
-Taktekking er ikke mulig å inspisere 100% da den ligger under takstein.
-Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å kontrollere skorstein over tak pga sikkerhetshensyn. (HMS stiller strenge krav til arbeid på tak.)

Det kunne ikke påvises skader/svekkelser på synlige deler av konstruksjonen.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1997 (hovedtaket)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Konstruksjonen er antatt bygget opp med undertak av rupanel, papp,sløyfer og lekter under takstein
Renner og nedløp i stål.

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

Merknader: -Det er ikke påvist synlige tegn til skader/lekkasjer.

TG 3:

Manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931. (Det er tatt vurdering av at yttertekking er glatt med en helningsgrad på 30 grader. (Dette er at avvik som ikke MÅ utbedres, men eier av bygg har ansvar for å sikre vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperrret.)

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

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

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 ventilering av yttertaket.

*Loft er innredet med 4 soverom, klesrom og bad. Kaldtloft over hanebjelker med tilgang via lofts Luke. Tynne plater som gulv på deler av kaldtloft, undertegnede anså ikke dette som gangbart.

*Kaldtloft over entrè/hall

Merknader: -Ingen synlige tegn til skader/svekkelser.

-Soilrør bør isoleres for å hindre evt. kondensering med fare for fuktskader i nærliggende konstruksjoner/bygningsdeler.

-Kaldtloft over deler av tilbygg er ikke mulig å inspisere. Det ble observert muselort bak luke inn til kaldtloft over entrè/hall.

TG 2:

Settes på bakgrunn av tegn til mus på kaldtloft over entrè/hall

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.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Veranda og terrasseplattning i trekonstruksjon mot SØR fra 2021. Deler av veranda er overbygget.

Merknader: Overflater fremstår med normal slitasje.

Rekkverkshøyde er målt til 80 cm

TG 2:

Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til 100 cm.

7. Våtrom

7.1 Bad kjeller

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med badstue med ukjent alder

Flislagte vegger med trepanel i himling.

Enkel vask med 2 greps armatur på vegg

Innmurt speil

Dusjnise med glassbyggerstein og 2 stk dusjer

Naturlig avtrekk

Merknader: -Godt fungerende bad med normal bruksslitasje.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Naturlig avtrekk (avvik 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 ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler

Merknader: -Svertesopp i elastisk fugemasse (ganske normalt)

-Fall på gulv er målt med laser. 12 mm fra topp slukrist til topp flis ved terskel. Lokalt fall i dusjnisje mot sluk (19 mm på 1 meter). Fall vurderes opp mot dagens krav da det er ukjent alder/forskrift som er gjeldene. Rommet fungerer likevel fint med dette avviket

-Ikke påvist noen form for membranoppkant

TG 2:

Avvik på fall (ukjent forskrift som er gjeldene)

Svertesopp i elastisk fugemasse

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Sluk i plast

Merknader: -Det ble påvist forhøyede verdier av fukt i vegg i tilstøtende rom. (21,5%) Det er noe usikkerhet om dette stammer fra lekkasje/svikt i membran eller om dette kommer fra kapilært oppsug fra grunnen av. Hjemmleshaver opplyser om at badet brukes svært sjeldent. Ytterligere undersøkelser bør uansett foretas.

-Det er ikke konstatert membran i sluk.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hullboring kan det likevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

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

Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Usikkerhet rundt alder/bruk av membran

7.2 Bad loft

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, trepanel i himling (Trolig fra 1997)

150 cm plassbygd flislagt innredning med 2 vasker med ett-greps armatur

Innmurt speil

Dusjhjørne med glassdør

Frittstående badekar

Frittstående WC

Naturlig avtrekk

Merknader: TG 2:

Sprekk i fuger
Sprekk i fliser
Naturlig avtrekk

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler

Merknader: -Fall på gulv er målt med laser til 14 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist i dusj, 19 mm til slukrist i gulv. Rommet

TG 2:

Avvik på fall ihht TEK 97
Riss i fuger
Sprekk i flis

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1997
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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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.

Merknader: -Det ble foretatt søk etter fukt via inpeksjonsluke/ventil i vegg mot dusj, samt fuktsøk i våtsone til badekar. Ingen tegn til fukt på befaringdagen.

-Det er antydning til membran under klemring i sluk.

* Deler av badet er adskilt med en skyvedør mot yttervegger. Disse veggene er ikke ansett som fuktsikre. (Ligger ikke i våtsone)

For sikker bruk av våtrommet kan det anbefales lukket dusjkabinett

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Alder/slitasje på membran

7.3 Vaskerom**TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med malte strietapet og synlig mur fra pipe.
Innredning med opplegg for vaskemaskin og lagring
Utslagsvask på vegg
Naturlig avtrekk

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder.

TG 2:

Naturlig avtrekk fra "våtrom" anset som avvik ihht NS 3600:2918

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: Flislagt gulv med varmekabler

Det registreres fall mot sluket 25 mm høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist.

TG 2:

Manglende spalte ved dørterskel. (hindrer god luftgjennomstrømmning/utsiftning av luft)
Hakk/avskaling i flis

TG 2 7.3.3 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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ukjent bruk av membran. Ikke påvist rundt eldre sluk.

Merknader: -Det er fuktmålt i tresviller/stendere via luke i vegg ved vasken. Ingen tegn til forhøyede verdier av fukt.

Forventet levetid for membran er 20 år

TG 2:

Membran ikke konstatert. Alder og slitasje.
Ingen sprutsikring ved vask (våtsone)

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med ukjent alder
 Profilerte fronter
 Benkeplate i tre med vask og ett-greps armatur
 Integrrert oppvaskmaskin, kombi kjøl-/fryseskap og komfyr
 Ventilator med direkte avkast. Testet OK.

Merknader: -Kjøkken med normal bruksslitasje
 -Det er påvist mindre svellinger og hakk i enkelte fronter.
 *Skapdører på kombiskap er montert slik at man må åpne kjøleskapet for å åpne fryser.

TG 2:
 Feilmontering av skapdører (kosmetisk/praktisk betydning)
 Mindre hakk og svellinger (Avvik ihht NS 3600:2018)

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
 Det er påvist noen riss eller sprekker.
 Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
 Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kjeller innredet med kjølerom (ikke i drift på befaringdagen), bad/badstue, bod, teknisk rom og kjellerstue. Hovesaklig malte murvegger og trepanel i himling

Merknader: -Boder, kjellerstue og teknisk rom har synlig saltutslag i vegger (trolig kapilærssug fra grunnen da det ikke ble benyttet plast under gulvstøp i eldre dager) Grunnmur er fra 1885
 -Riss/sprekk i mur påvist flere steder. Bør holdes under oppsyn
 -Det er påvist forhøyede verdier av fukt i vegg i kjølerom. (22,4%)
 *Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så kan dette føre til fuktskader med fare for sopp og råtedannelse.
 *Ytterligere undersøkelser bør foretas for å avdekke eventuelle følgeskader.

TG 2:
 Settes på bakgrunn av synlige saltutslag i vegger, samt riss/sprekker
 Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018)
 Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
 Det er ikke påvist setninger.
 Det er påvist sprekker i fuger
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Flislagte guly, malt betong

Merknader: -Det er påvist avskaling av maling på betonggulv i kjølerom
 -Bom (hulrom) under fliser, samt riss/sprekk i fuger. Bør holdes under oppsyn for evt å avdekke forandringer. Årsak ikke videre vurdert.

TG 2 settes på bakgrunn av nevnte forhold

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Rom i kjeller er ikke ihht dagens krav til varig opphold. Vinduer er ikke tilfredsstillende ihht rømming.

Merknader: Det er begrenset ventilering i kjellerrommene. (Det var ingen krav til ventilering ved oppføringsstidspunktet, men endring av bruk tilsier at det er mangelfull ventilering)

TG 2:

Naturlig ventilasjon via vinduer og 1 ventil i vegg

Forhøyede verdier av fukt i vegg på kjølerom. (se punkt 9.1.1)

10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør i kobber og plast . Avløpsrør og sluk i plast. Deler av avløp/soil er av støpejern

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

-Stoppekran på teknisk rom i kjeller. Testet OK!

-Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.

-Stakeluke er påvis bak sponplate på vaskerom.

-Rust i sluk på vaskerom. Fare for at vann kan nå tilstøtende konstruksjon/bygningsdeler. Bør/må utbedres.

-Rør til lufting bør isoleres på kaldtloft, for å hindre kondensering med fare for fult i tilstøtende konstruksjon/bygningsdeler.

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS. På generelt grunnlag så 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:

Ikke tilgjengelig stakeluke

Manglende lekkasjespalte på innebygd sisterner, samt manglende dokumentasjon

TG 3:

Deler av VA-installasjonen har oppnådd/nærmer seg forventet tid for utskiftning. (dette gjelder rør i støpejern, sluk på vaskerom). Kostnadsutbedring er ikke mulig å si da rør er delvis skjult. Det må innhentes priser fra fagperson.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2000

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder av merket Oso Hotwater RS 300, volum 287 liter. Plassert på teknisk rom med sluk i gulv

Merknader: 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: Hjemmelshaver 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 mekanisk avtrekksvifte på kjøkken, ellers naturlig avtrekk og tilluft via enkelte ventiler i vegg og spalteventiler i enkelte vinduer.

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

Merknader: Boligen virket greit ventilert på befaringdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inn klima og ventilering.

TG 2:

Naturlig avtrekk på toalettrom. (avvik NS 3600:2018)

Naturlig avtrekk 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 totalrehabilitert i Delvis 2019/2020

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i loftetasjen

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

-Varmekabler er ikke funksjonstestet.

-Downlights ikke demontert for kontroll

-Samsvarserklæring for bytte av 2 utestikk, opplegg og tilkobling to stk markiser, reparere belysning i kjeller.

Ombygging av tavle i sikringsskap til kravene i NEK 2018 (jordfeilautomater, overspenningsvern, bytte av downlights i bolig (etter tilbud)

-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for flere forhold som hjemmelshaver har fått utført. (el-billader, ny varmepumpe i tv-stue)

-Koblingsboks bak luke til kaldtloft over entrè/hall har manglende deksel.

-Delvis skjult og åpnet el-anlegg.

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

av autorisert foretak. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en utvidet 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 fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det er kontrollert tegninger fra doctorg.no. Det er kun mindre avvik på plantegning i 1.etg. (vegg mot kjøkken), det er ikke funnet plantegning av kjeller eller loftetasje. Avvik ikke mulig å bedømme.

-Det er funnet ferdigattest på tilbygg/påbygg datert 30.09.98

-Rekkverk i trapper tilfredsstillende ikke dagens krav. Håndløper mangler på 1 side. Spiler har større avstand enn 10 cm

-Det er tidligere målt høye forekomster av radon u kjeller. Det anbefales å kontakte firma med spesialkompetanse på området for utvidet kontroll og videre anbefalinger. Hjemmelshaver opplyser om at det er lagt radonsperre under fliser i kjellerstue, ellers ingen andre tiltak mot radon.

-Kjellerrom tilfredsstillende ikke dagens krav til varig opphold da det ikke er rømningsvindu samt lav takhøyde.

-Det ble utbedret lekkasje i stikkledning på utsiden av boligen i 2021. Utbedringen var kun lokal. (Ref. faktura Lekkasjeteknikk AS)

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Drenering/fuktsikring bør utbedres

Riss/sprekker i mur bør avklares/sjekkes

Avklare radonforekomst.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Uavklart situasjon, men konstruksjonen kan ha skadepotensial. (avvik ihht NS 3600:2018) Dårlig fall fra konstruksjonen
2.1	Yttervegger
	Avflassing av overflatebehandling på isbord og enkelte vindskier
3.1	Vinduer og ytterdører
	Settes på bakgrunn av alder og slitasje på de eldste vinduene.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Settes på bakgrunn av tegn til mus på kaldtloft over entrè/hall
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til 100 cm.
7.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	Naturlig avtrekk (avvik NS 3600:2018)
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	Avvik på fall (ukjent forskrift som er gjeldene) Svertesopp i elastisk fugemasse
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Velges da det er påvist forhøyede verdier av fukt med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018) Ytterligere undersøkelser bør foretas. Usikkerhet rundt alder/bruk av membran
7.2.1	Bad loft Overflate vegger og himling
	Sprekk i fuger Sprekk i fliser Naturlig avtrekk
7.2.2	Bad loft Overflate gulv
	Avvik på fall ihht TEK 97 Riss i fuger Sprekk i flis
7.2.3	Bad loft Membran, tettesjiktet og sluk
	Alder/slitasje på membran
7.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Naturlig avtrekk fra "våtrom" anset som avvik ihht NS 3600:2918
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Manglende spalte ved dørterskel. (avvik NS 3600:2018) Hakk/avskaling i flis
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran ikke konstatert. Alder og slitasje. Ingen sprutsikring ved vask (våtsone)
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Feilmontering av skapdører (kosmetisk/praktisk betydning) Mindre hakk og svellinger (Avvik ihht NS 3600:2018) *Kjøkkenet fungerer likevel godt med disse avvikene.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	Settes på bakgrunn av synlige saltutslag i vegger, samt riss/sprekker Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018) Ytterligere undersøkelser bør foretas.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Avskaling av maling på betonggulv i kjølerom Bom (hulrom) under fliser, samt riss/sprekk i fuger
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Naturlig ventilasjon via vinduer og 1 ventil i vegg Forhøyede verdier av fukt i vegg på kjølerom. (se punkt 9.1.1)
10.2	Varmtvannsbereder

	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.)
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk på toalettrom. (avvik NS 3600:2018) Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnmursplast er ikke tilstede på deler av grunnmur.(Funksjonssvikt/ikke tilstede. Avvik NS 3600:2018) Usikkerhet rundt alder på drenering/fuktsikring Sprekke/ riss i grunnmur (Avvik NS 3600:2018)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
1.3	Terrengforhold
	Fall mot grunnmur (avvik ihht NS 3600:2018) Utbedres og kostnadsestimeres sammen med punkt 1.1
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931. (Det er tatt vurdering av at yttertekking er glatt med en helningsgrad på 30 grader. (Dette er et avvik som ikke MÅ utbedres, men eier av bygg har ansvar for å sikre vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperrert ref. byggdetaljblad 525.931.)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Deler av VA-installasjonen har oppnådd/nærmer seg forventet tid for utskiftning. (rør i støpejern, sluk på vaskerom). Kostnadsutbedring er ikke mulig å si da rør er delvis skjult. Det må innhentes priser fra fagperson.