

Enebolig m/u.etg
Drengsrudhagen 31
1385 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 17/11/2023

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 overvåking 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:7, Bnr: 224
Hjemmelshaver:	Erik Formo Berntsen
Tomt:	537 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Kommunal
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1983/1984

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	06.11.2023
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i dagslys. Det var lett regn og 3-5 grader. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Enkelte rom var innredet med hyller langs vegger, så inspeksjon er noe begrenset i disse rommene. Delvis snødekt på mark og takflater.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med busker og plen. Etablert boligstrøk.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur i betong antatt fundamentert på stabile masser. Bindingsverk i tre med stående kledning. Sperretak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Innebygde takrenner med besalg og nedløp i stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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.

Deler av sokkelen er i hovedsak innredet, og vegger mot grunn er utforet/isolert mot terreng. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden. Dette fører til at man flytter duggpunktet i veggen og kondens kan forekomme inne konstruksjonen. Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggfaglig riktig, fra et objektivt synspunkt, å gjøre oppmerksom på forholdet. For full forvissing om tilstand må åpninger av konstruksjonen foretas, noe som ikke ble utført.

*Det er påvist synlige skader på utside og innside i enkelte vegger mot terreng.

ANNET:**OPPVARMING:**

Panelovner
Varmekabler
3 ildsteder

DOKUMENTKONTROLL:

Hjemmelshaver har fremlagt tegninger, samsvarserklæringer, fakturaer for utførte arbeider og saksdokumenter for byggesak.

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

Vegger med trepanel og tapet.
Trepanel i himlinger.
Vinyl på gulv.

U.etg:

Vegger med trepanel, tapet, fliser på dusjvegg.
Trepanel i himlinger.
1 rom med skipsgulv, badstue med betong og trelemmer, resterende rom har fliser på gulv.

1.etg:

Vegger med trepanel, malte plater, flislagt på bad.
Trepanel i himlinger.
Gulv med parkett, skipsgulv og fliser på badegulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser følgende:

- Pusset opp bad 1.etg 2015
- Nytt kjøkken 2021
- Ny innmat sikringsskap 2020
- Ny VV-bereder 2020
- Billader garasje 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.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvare bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger.

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.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
U.etg	88	24	112	125 (stipulert)
1.etg	121		121	130 (stipulert)
Hems	16		16	
Sum bygning	225	24	249	255 (stipulert)

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Garasje		30	30	33 (stipulert)
Sum bygning(er)		30	30	33 (stipulert)

P-ROM:

U.etg:

Entre, 2 x WC, peisestue, soverom, vaskerom, badstue, dusjrom

1.etg:

Kjøkken, 3 soverom, 2 bad, stue, kontor,

S-ROM:

U.etg:

3 boder

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønsmessig beregnet. Det er bruken på befaringstidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Boligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene. 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/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

-Det registreres noe eldre fuktskjolder i overganger vegg/tak. Dette kan muligens skyldes kondensering.

-Sprekk i front av ildsted i peisstue. Uviss årsak.

-Eldre fuktskader i parkett ved bad på soverom i 1.etg.

-Enkelte ventiler i vegger/tak var lukket eller tettet igjen på befaringsdagen.

GARASJE / UTHUS:

Garasje med støpt plate på mark. Bindingsverk i tre med stående kledning. Deler av garasjen er oppført i Leca. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Leddport med elektrisk portåpner. Billader.

-Det er registrert riss i mur i garasje.

-Bunnsvill er montert rett ned på betonggulv. Dette er en uheldig løsning med tanke på kapilærsug i sviller. Det er målt fukt i sviller med forhøyede verdier.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.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

17/11/2023



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 ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Grunnmur oppført i Leca. Antatt støpt såle mot grunn. Grunnmur er delvis inntilfylt.

Merknader:

-Dagens drenering er fra byggeår. 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 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.

Ved bruk av fuktindikator på innvendige overflater mot terreng ble det registrert høyere fuktverdi i nedre del av vegg.

Det er synlig fuktskader og til dels råte i innvendig panel på mot terreng. (ØST)

-Grunnmursplast har synlige defekter flere steder rundt boligen. Takvann ledes til terreng med fall mot grunnmur, dette forårsaker unødig belastning mot fuktsikring og grunnmur. Dette kan bidra til økte fuktmålinger i boligen.

-Riss i grunnmur. Disse er forsøkt utbedret. Årsak ikke vurdert.

Ny drenering og fuktsikring av grunnmur er anbefalt.

TG 3:

Defekt grunnmursplast

Trolig sviktende drenering

Riss i grunnmur

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Til dels flatt terreng, enkelte steder er det fall mot grunnmur.

Merknader:

Terreng heller stedvis mot grunnmur.

TG 3:

Fall mot grunnmur. Skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur.

Kostnadsberegnes og utbedres sammen med punkt 1.1 Grunn og fundamenter

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 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.

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

Yttervegger oppført som bindingsverk i tre med stående 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 befaringdagen.

-Det registreres tørkesprekker i kledning og vindskier på hovedhuset.

-Hjørnekaske ved terrasse mot Vest har forhøyede verdier av fukt. (27.4vektprosent)

-Det bør også fjernes vekster som gror opp langs vegger og opp mot tak.

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

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av tørkesprekker i panel og vindskier.

En del kledningsbord bør byttes for ivareta sin funksjon.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med karmen i tre fra byggeår. Spalteventil i vinduer
Balkongdør med glass i stue. (Ny skinne og låsemekanisme i 2022)
Balkongdør på kjøkken fra 2021.
Ytterdør (Gilje Linda Mahogni) fargede glassfelt fra 1997.
Innerdører i heltre.

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 registreres eldre fuktmerker i de fleste vinduene. Dette kan skyldes kondens/liten sirkulering av inneluft.

-Utførelser i vinduer i entrè er løse.

-Enkelte innerdører trenger justering og smøring av hengsler.

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.

TG 2:

Vurderes ihht til alder på vinduer.

Løse foringer i vinduer i entre

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Sperretak i tre. 2 piper med beslag over tak.

Merknader:

-Takkonstruksjon på boligen er ikke mulig å inspisere da det er en lukket konstruksjon. Det er synlig luftespalte ved raft enkelte steder ,men man kan ikke garantere for at det er gjennomlufting pga at det er en lukket konstruksjon.

-Byggebeskrivelse (søknad) datert 24.mars 1983 står det følgende om takkonstruksjon:

Taksten, lekter/sløyfer/papp, Orkla Elite taktro.5 cm lufting,forhudningspapp,20 cm mineralull, diff.sperre 13 mm gips eller panel.

Ventilasjon av tak 5 cm krysslufting

-Det registreres eldre fuktskjolder på listverk rundt pipe/tak på innsiden av boligen. Uviss årsak.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1983

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av tre fra byggeår. Antatt tekking med egnet materiale og lekter under takstein. Innbygde takrenner med beslag.

Merknader:

-Tak var stedvis dekket med snø på befaringsdagen!

-Det gjøres oppmerksom på at det mangler snøfangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade. Anbefaler at det monteres snøfangere.

Det skal sies at tak med ru betongtaksten holder god på snøen og rasfare er minimal.

-Eldre fuktskjolder ved piper

-Taksperre mot NORDVEST har fuktpåkjønning fra en takrenne som ikke er tett. Dette har resultert i at enden på sperre har fått fukt/råteskader. Utbedring må foretas for å hindre videre skader. Hjemmelshaver opplyser at dette skal rettes før evt. salg.

Forventet tid for omlegging av tak med betongtakstein 30-60 år. (NS 700.320)

Gjennomsnittlig forventet tid for omlegging av tak nærmer seg.

TG 3:

Vurderes pga. manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931

Lekkasje i takrenne.

Fuktskader i taksperre

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

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Det er 2 loftsrom (kalde) over kjøkken og soverom i 1.etg. Rommene brukes til lagring.

Merknader: -Loftsrom med dør/luke i trapp og dør/luke på hems. Det var en del innventar i rommene på befaringsdagen så inspeksjon er gjort etter beste evne.

-Hjemmelshaver opplyser om at fuktskjolder rundt pipe på hems stammer fra snørik vinter i 1996 med noe fuktgjennomtrengning. Det ble utbedret umiddelbart og har vært tett siden.

-Det er synlige eldre fuktskjolder i tak på loftsrom via hems. Det er ventiler i gavl og takhatt med lufting i dette rommet. Ingen lufting via raft.

Hjemmelshaver opplyser om at det kan komme inn noe vann via takhatt (kondens under spesielle værforhold) på sommeren. Det kan se ut til at regnvann kan komme inn via små luftehull i takhatt. Ingen overheng på takhatten.

-Rommet virket luftig på befaringsdagen

-Loftsrom over kjøkken har synlig lufting mot raft og via spalter i møne.

-Noe manglende isolering av ventilasjonsrør på kaldtloft. Isolering bør forbedres for å hindre kondensering. Ellers virket rommet luftig på befaringsdagen.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av fuktpåkjennning fra takhatt. Takhatt til luftekanal bør utbedres for å hindre kondensering eller mulighet for at regnvann kan komme direkte inn på loft.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Terrasse og balkonger i trekonstruksjoner med malte terrassebord.

Merknader:

-Terrasse var snødekt på befaringsdagen. Dermed er kun synlige deler kontrollert.

-Balkong utenfor kjøkken ble fornyet i 2021. Det er synlig membran under trelemmer med avrenning mot takrenne.

Høyde og lysåpning i rekkverks skal måles og bedømmes etter dagen forskrift. NS 3600:2018 punkt 19.1

TG 2:

Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til 100 cm.

7. Våtrom

7.1 Bad 1 (1.etg)

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 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.

Badet ble pusset opp i 2015
Vegger med en blanding av fliser og trepanel. (Trepanel på vegg over 200 cm)
Lakkert trepanel i himling
120 cm innredning med vask og ettgreps blandebatteri
Speilskap med lys
Vegghengt WC
Stor dusjnise med fast glassfelt
Mekanisk avtrekk i vegg

Merknader:

- Det er påvist bom under flis på vegg i dusjsone. (mangelfull heft mot underlag)
- Noe misfargede fuger i dusjsonen
- Vindu i våtsone er beskyttet av et fast glassfelt og har dermed ingen dirkete påkjenning av vannsprut ved dusjing.
- Svertesopp i elastisk fugemasse gulv/vegg

TG 2:

Tilstandsgrad 2 velges da bom er ett avvik ihht. NS3600:2018.
Svertesopp i elastisk fugemasse

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 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.
- Det er 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
Sluk i plast

Merknader: -Det er forhøyet terskel inn til bad.

- Ingen synlig spalte under dør. Hindrer god sirkulasjon og utskiftning av luft.
- Fall på gulv er målt med laser til 36 mm fra terskel til sluk.
- Hovedgulv er relativt flatt med nedsenk i dusjsonen. Dusjsone med nedsenk har lokalt bra med fall mot sluk.
- Svertesopp i elastisk fugemasse. Kan forsøkes vasket bort med klor, evt etablere nye fuger.(Kosmetisk betydning)

Ellers ingen tegn på synlige skader.

TG 2:

Svertesopp i elastisk fugemasse.
Terskel mangler luftespalte

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2015
- 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.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. 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 er synlig membran under klemring i sluk.
- Det ble boret hull i tilstøtende rom og fuktkontrollert uten negative funn.

Badet fungerer godt etter eiers behov.

Forventet tid for utskiftning av membran under keramiske fliser på lettvegg er 10-20 år

Forventet tid for utskiftning av membran under keramiske fliser på mur og betong er 20-40 år(NS 700.320)

TG 2:

Vurderes da membran på vegger ikke kan konstateres eller dokumenteres.,samt alder og slitasje

7.2 Bad 2 (mellom etg)

TG 2 7.2.1 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 ventiler som kan åpnes.

Bad i mellometasje med adkomst fra 2 soverom.

Flislagte vegger i dusjnise. Trepanel med sokkelflis på resterende vegger.

Trepanel i himling

Enkel vegghegt vask med speil på vegg

Innebygde skap med luke for skittentøy ned til vaskerom

Frittstående WC

Naturlig avtrekk

Merknader: -Bad fra byggeår. Ingen synlige skader på vegg og himling.

-Det registreres noe avdrypp fra armatur i dusjen

-Misfargede fuger i dusjsonen

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av alder og slitasje, samt misfargede fuger i dusjsonen

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er 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.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler.

- Merknader:** -Sprekk i flis i dusjsonen
 -Det registreres bom under flis. (Flis har ikke kontakt med underlaget)
 -Ingen spalte ved dørterskel

TG 3:

Vurderes på bakgrunn av alder og slitasje.
 Sprekk i flis

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.

Merknader: -Våtrommet er fra byggeår.

-Det ble boret hull og målt etter fukt i tilstøtende vegg mot dusj, uten unormale verdier.

-Ingen synlig membran i sluk

Våtrommet har liten påkjenning av vann da det ikke er i bruk per dags dato. Det er ingen synlige tegn til skader bortsett fra en sprukket flis.

Forventet tid for utskiftning av membran under keramiske fliser på lettvegg er 10-20 år

Forventet tid for utskiftning av membran under keramiske fliser på mur og betong er 20-40 år(NS 700.320)

TG 3:

Vurderes på bakgrunn av alder og funksjon.

Det bør vurderes tiltak for sikker bruk. Evt. etablere en lukket løsning ved videre dusjing.

7.3 Dusjrom (U.etg)

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Dusjrom tilknyttet badstue.

Trepanel på vegger og himling.

Flislagte vegger i dusjnische med tekstil forheng.

2 greps blandebatteri fra byggeår.

Naturlig avtrekk

Merknader: -Det registreres noe misfargede fuger på vegger i dusj.

-Avflassing av maling og murpuss på pipe ved dusj (skyldes trolig gjentagende vannsprut ved dusjing)

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av fuktpåkjenning på pipe. (Det bør vurderes å etablere et lukket kabinett ved videre bruk av rommet)

Misfargede og riss i fuger.

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er 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 tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv

- Merknader:** -Det er målt tilfredsstillende fall til sluk med laser. (20 mm lokalt fall 1:50, samt 30 mm fra terskel til topp sluk.)
- Det er stedvis bom under flis. (ikke kontakt med underlaget)
 - Misfargede fuger

TG 2:

- Vurderes med tanke på alder og slitasje.
- Bom under flis

- Membranen er fra INGEN DOKUMENTASJON FORELIGGER
- Det er 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.
 - Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 - Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 - Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.

Merknader:

- Dusjrommet ligger under terreng.
- Det ble ikke foretatt hullboring, da rommet bør oppgraderes på bakgrunn av alder. Det er påvist sviktende drenering/fuktsikring rundt grunnmur. Rommet grenser mot grunnmur mot NORD.
- Ingen synlig membran i sluk.

Forventet tid for utskiftning av membran under keramiske fliser på lettvegg er 10-20 år
 Forventet tid for utskiftning av membran under keramiske fliser på mur og betong er 20-40 år(NS 700.320)

TG 3:

- Vurderes på bakgrunn av alder og funksjon.
- Det bør vurderes tiltak for sikker bruk. Evt. etablere en lukket løsning ved videre dusjing.

7.4 Vaskerom (U.etg)

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom i u.etg.
 Vegger med tapet og trepanel i himling
 Vaskemaskin og tørketrommel
 VV-bereder
 Enkel vask på vegg
 Naturlig avtrekk

Merknader:

-Tapet på vegger er stedvis løsnet. (Limet har sluppet tak)

OBS! Det er påvist fukt i vegger under terreng i naborom. Det er ikke boret hull i vaskeromsvegger ,men vegger bør holdes under oppsyn for synlige fuktskader etc.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av løs tapet.

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Vinyl på gulv

Merknader:

-Det er målt fall på gulv med laser. Det registreres fall på ca. 0,8 mm fra vegger mot sluk.

Gulvene har liten eller ingen påkjenning av direkte vannsøl.

-Det er trolig fuktinnstig fra yttervegg mot ØST.(Synlige mørke flekker under vinylbelegg.) Det er beskrevet mer utfyllende om mulig fuktpåkjenning i punkt 1. Grunn og fundamenter

-Det er ikke foretatt destruktive inngrep for å avdekke skader

-Terskel har ikke luftespalte og hindrer god luftsirkulasjon av luft i rommet.

Forventet levetid av vinyl er 10-30 år

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av fuktmerker.

Alder og slitasje på vinyl

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår

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.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinyl på gulv.

Merknader: -Vinylbeleg på gulv fungerer som tettesjikt ved gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Vinylbelegget fremstår forøvrig i normalt god stand, ved visuell besiktigelse.

- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom pga synlig fukt/råte i naborom (Beskrevet i punkt 1 Grunn og fundamenter)
- Det er trolig stor fuktpåkjønning mot vegg i vaskerom.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av alder og slitasje på vinyl

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

Det er 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 pusset opp i 2021

Moderne fronter

Benkeplate i stein

Innebygde hvitevarer

Vegghengt ventilator

Flislagte gulv

Malte plater på vegg

Flislagt over benk

Malt trepanel i himling

Merknader:

- Det registreres knirk i gulv ved balkongdør.
- Bom i flis på kjøkken.(flis har ikke kontakt med underlaget)
- Det er montert komfyrvakt og lekkasjevarsler.

Kjøkkenet fremstår i god stand.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av bom i flis, samt knirk i gulvet.

9. Rom under terreng

9.1 Innredet rom

TG 3 9.1.1 Veggene 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 ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er 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.

U.etg. med 3 boder, vaskerom, 1 soverom, peisstue, badstue m dusjrom og 2 toalettrom.

- Det er en blanding av stående trepanel, fliser og tapetserte plater på veggene.
- Himlinger i trepanel.
- Ildsted i peisstue

Merknader:

- Det ble registrert forhøyede fuktverdier i enkelte vegger mot terreng. Dette bør/må sees i sammenheng med manglende drenering/fuktsikring. Det er synlig fukt-/råteskader i boder mot nord.
- Ildsted i peisstue har en sprek/riss i front. Årsak ikke vurdert

TG 3:

Det er forhøyede fuktverdier i vegger. Nærmere undersøkelser bør foretas. Prissetting av følgskader av vanninntrenging i grunnmur er vanskelig å bedømme. Det bør etableres ny drenering og fuktsikring før man evt. avdekker følgskader på innvendige vegger mot terreng.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

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

Gulvflater med en blanding av fliser ,vinyl og skipsgulv (tregulv) Ubehandlet betonggulv i badstue.

Merknader:

- Det registreres bom under enkelte fliser. (ingen/dårlig kontakt med underlaget)

Gulvflater har generelt normal bruksslitasje.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av bom i flis

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 tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
- Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Rom i kjeller med spalteventiler i enkelte vinduer og lufteventiler i vegger.

Merknader: -Det ble påvist synlig fukt-/råteskader i rom under terreng.

-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.

TG 3:

Forhøyede verdier av fukt i vegger. Yttligere undersøkelser er anbefalt. Prissetting er forklart i punkt 9.1.1 og 9.1.2

10. VVS**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1983
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget systerne.
Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Avløpsrør i plast. Vannrør i kobber, metall og plast (rør-i-rør)

Merknader:

- Det er foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.
- Stoppekran i vaskerom i u.etg. Testet OK
- Det er ikke påvist at lekkasjevann fra vannfordeligskap ledes til sluk.
- Det er ikke påvist noen lekkasjesikring på systerne ihht. Teknisk forskrift § 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner bokstav e.

Det er ingen synlige tegn til skader.

På generelt grunnlag så anbefales det å få vurdert VA-anlegg fra en autorisert rørlegger.

Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.
Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG 2:

Vurderes ihht alder på rør.
Ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne.
Ingen synlig spalte under vegghegt WC.
Lekkasjevann fra vannfordeligsskap ledes ikke til sluk

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

VV-bereder 240 liter av merket Oso fra 2019

Merknader:

- VV-bereder plassert på vaskerom direktekoblet i vegg.
- Evt lekkasjevann ledes til sluk

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har enkelte vinduer med spalteventiler, samt ventiler med naturlig avtrekk.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Merknader:

-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.

Enkelte ventiler i vegger/tak var lukket eller tettet igjen på befaringsdagen. Disse bør være åpne for å sikre sirkulering av luft.

TG 2:

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**TG 1** 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, 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 ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod ved entre.

Det elektriske anlegget ligger delvis skjult og delvis synlig i vegger og tak.

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

-Det er samsvar med antall kurser og kursfortegnelse.

-Ingen synlige tegn til skader eller løse ledninger.

-Det registreres noe bruk av skjøteledninger. Dette er ikke en anbefalt løsning for permanent bruk.

-Nye automatsikringer i sikringsskap i 2020

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer på elektriske arbeider ved oppussing av bad i 1.etg.

På generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang av en autorisert elektriker. Samt en el-sjekk

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 i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

-Rekkverk terrasse er under dagens krav på 100 cm

-Det er registrert flere brannvarslere i boligen. Brannmeldere er i hovedsak tilkoblet ekstern alarmsentral.(IKKE testet)

-Brannslange på vaskerom samt flere slukkeapparater.

-Det er mindre avvik på boligen i forhold til byggetegninger som er forevist. (Utvendig dør til sportsbod eksisterer ikke, inndeling av boder og vaskerom avviker fra byggetegninger.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

-Snøfangere bør monteres for å hindre skade på personell

-Drenering, samt ny fuktsikring bør etableres

-Følgeskader av fuktgjennomtrengning i grunnmur

Takstmannens vurdering ved TG2:	
2.1	Yttervegger
	Vurderes på bakgrunn av tørkesprekker i panel og vindskier. En del kledningsbord bør byttes for ivareta sin funksjon.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes ihht til alder på vinduer. Løse foringer i vinduer i entre
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Vurderes på bakgrunn av fuktpåkjønning fra takhatt. Takhatt til luftekanal bør utbedres for å hindre kondensering eller mulighet for at regnvann kan komme direkte inn på loft.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til 100 cm
7.1.1	Bad 1 (1.etg) Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 velges da bom er ett avvik ihht. NS3600:2018. Svertesopp i elastisk fugemasse
7.1.2	Bad 1 (1.etg) Overflate gulv
	Svertesopp i elastisk fugemasse. Terskel mangler luftespalte
7.1.3	Bad 1 (1.etg) Membran, tettesjiktet og sluk
	Vurderes da membran på vegger ikke kan konstateres eller dokumenteres.samt alder og slitasje
7.2.1	Bad 2 (mellom etg) Overflate vegger og himling
	Vurderes på bakgrunn av alder og slitasje, samt misfargede fuger i dusjsonen
7.2.2	Bad 2 (mellom etg) Overflate gulv
	Vurderes på bakgrunn av alder og slitasje. Sprekk i flis
7.3.1	Dusjrom (U.etg) Overflate vegger og himling
	Vurderes på bakgrunn av fuktpåkjønning på pipe. (Det bør vurderes å etablere et lukket kabinett ved videre bruk av rommet. Misfargede og riss i fuger.
7.3.2	Dusjrom (U.etg) Overflate gulv
	Vurderes med tanke på alder og slitasje. Bom under flis
7.4.1	Vaskerom (U.etg) Overflate vegger og himling
	Vurderes på bakgrunn av løs tapet.
7.4.2	Vaskerom (U.etg) Overflate gulv
	Vurderes på bakgrunn av fuktmerker. Alder og slitasje på vinyl
7.4.3	Vaskerom (U.etg) Membran, tettesjiktet og sluk
	Vurderes på bakgrunn av alder og slitasje på vinyl
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Vurderes på bakgrunn av bom i flis, samt knirk i gulvet.
9.1.2	Innredet rom Gulvets overflate
	Vurderes på bakgrunn av bom i flis
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vurderes ihht alder på rør. Ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner. Ingen synlig spalte under vegghegt WC Lekkasjevann fra vannfordeligsskap ledes ikke til sluk
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

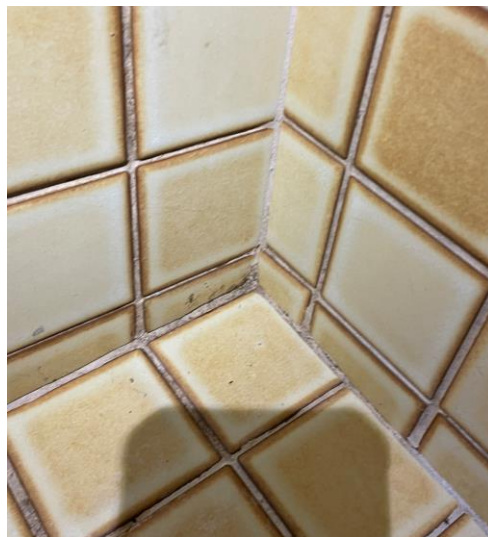
Takstmannens vurdering ved TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Defekt grunnmursplast Trolig sviktende drenering Riss i grunnmur
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
1.3	Terrengforhold
	Fall mot grunnmur. Skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur. Kostnadsberegnes og utbedres sammen med punkt 1.1 Grunn og fundamenter
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Vurderes pga manglede snøfangere på tak iht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931 Lekkasje i takrenne. Fuktskader i taksperre
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.3	Bad 2 (mellom etg) Membran, tettesjiktet og sluk
	Vurderes på bakgrunn av alder og funksjon. Det bør vurderes en tiltak for sikker bruk. Evt etablere en lukket løsning ved dusjing
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.3.3	Dusjrom (U.etg) Membran, tettesjiktet og sluk
	Vurderes på bakgrunn av alder og funksjon. Det bør vurderes tiltak for sikker bruk. Evt. etablere en lukket løsning ved videre dusjing.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.1	Innredet rom Veggenes og himlingens overflater
	Det er forhøyede fuktverdier i vegger. Nærmere undersøkelser bør foretas. Prissetting av følgeskader av vanninntrenging i grunnmur er vanskelig å bedømme. Det bør etableres ny drenering og fuktsikring før man evt. avdekker følgeskader på innvendige vegger mot terreng.
9.1.3	Innredet rom Fuktmåling og ventilasjon
	Forhøyede verdier av fukt i vegger. Yttligere undersøkelser er anbefalt.



Stakeluke bod



Missfarget fug dusj

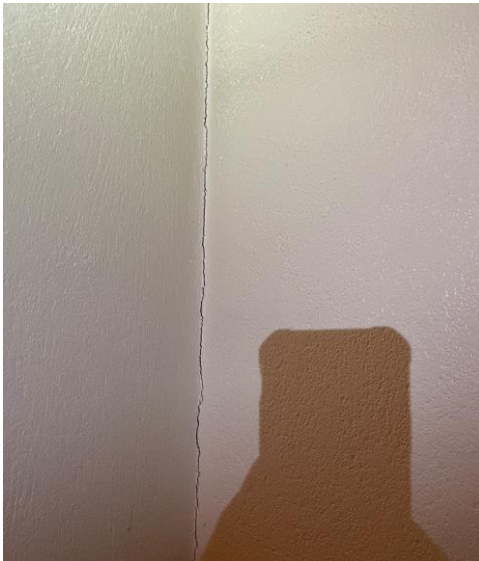


Missfarging fug



Avskalning murvegg/pipe





Sprekk hjørne



Stoppekran



Tett ventil



Synlig fukt



Sprekk flis



Drengsrudhagen 31



Biologiske skadegjørere



Missfarging fug



Fuktskjold



Fuktskjolder





Eldre fuktskjolder



Uisolert vent.



Fuktmåling bod under terreng list



Fuktmåling rom under terreng panel



Fuktmåling råteskade bod.



Eldre fuktskader vinduskarm



Sprekk i pipepuss og dekorstein



Fuktbelastet parkett ved bad



tett lufting mellom sperrer utv.



Værslitt sross



Riss grunnmur



Sprekk grunnmur



Defekt grunnmurslist



Vannbelastet/sårbart



Vindski

Drengsrudhagen 31



Tett omramming



fuktbelastning med defekt gr.list



Råteskadet sperreende



Fuktmåling hjørnebord.