

Selveier enebolig (med hybel/leilighet)
Øvre Grøndokkvei 9
3531 KROKKLEIVA



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mikkel Degland

Dato:31/05/2025

Belsetveien 78

Rykkinn 1348

93624183

mikkel@btakst-eiendom.no



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:202, Bnr: 91
Hjemmelshaver:	Evy Jeanette Stenmark og Knut Ingar Stenmark
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Selveier tomt 1 232 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei.
Vann:	Offentlig via privat stikkledning
Avløp:	Offentlig via privat stikkledning
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1987

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.05.25
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner(nivå 1) og enkelte destruktive inngrep(hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt. Gulv og vegger er ikke kontrollert på steder det var møblert / tildekket på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Evy Jeanette Stenmark og Knut Ingar Stenmark
Tilstede under befaringen:	Evy Jeanette Stenmark, Knut Ingar Stenmark og Mikkel Degland (tlf.:93624183)
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, gjerde, prydbusker og terrasse. Stenbelagt adkomst til boligen ifølge eier.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt såle mot grunn. Grunnmur som multielementmur.
Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Stor enebolig med utleiedel i underetasjen. Det forekommer noe knirk og mindre skjevheter i etasjeskillere for boligen, som vil være normalt med tanke på alder. For de flislagte gulvene i andre rom registreres det hulrom / bom, samt noe sprekkdannelse som kan være tegn på manglende vedheft til underlaget. Badet i u.etg. har behov for oppgradering grunnet alder.
Normale oppgraderinger av kosmetisk / overflatemessig art bør alltid påregnes ved overtagelse av brukt bolig og er således ikke kommentert. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning. Det vises for øvrig til beskrivelse med tilhørende intervaller for utskifting / vedlikehold som er en indikasjon på forventet behov for fornyelse. Dokumentasjon på utførelse for de enkelte konstruksjoner er ikke forevist med mindre annet er opplyst.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler på alle bad, samt oppholdsrom og hall i kjeller. Peiser i 2 stuer. Øvrig oppvarming med panelovner.

ROMHØYDER:

Loft / hems: 1,43m - 2,06m
Etasje 1: 2,33m - 3,72m.
Underetasje: 2,28m - 2,44m.

DOKUMENTKONTROLL:

2002
Det er fremlagt fakturaer og tilbud for baderommene i underetasjen.

2018
Det er fremlagt dokumentasjon / sjekklister for badet i 1.etg.

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

Fliser på badene.
Malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Malte overflater i alle rom.

GULV:

Fliser på badene, entré, wc, hall, kjellerstue.
Vegg til vegg teppe gang og bod.
Vinylbelegg i vaskerom, kjøkken og stue u.etg.
Parkett / laminat i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Andre rom i boligen med normal bruksslitasje, med enkelte sår/hakk/rift i overflater som forekommer. Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2002 Utvendige vinduer - Montert elektrisk styrte markiser utenfor stuvinduer. Vaskerom - Installert skap og benk. Kjellerstue og hall - Støpt og lagt varmekabler, samt lagt fliser, malt vegger. Elektrisk oppdatert iht. gjeldende krav. Bad i kjeller - Helrenovert, støpt og lagt varmekabler, fliselegging, nytt tak med downlights. Elektrisk oppdatert iht. gjeldende krav. Soverom i kjeller - Støpt og lagt varmekabler og parkettgulv, samt malt vegger. Elektrisk oppdatert iht. gjeldende krav. Bad i hybel - Helrenovert, støpt og lagt varmekabler, fliselegging. Elektrisk oppdatert iht. gjeldende krav. Kjøkken i hybel - Skiftet ut varmtvansstank og renovert møblement. Hagen - Installert Spa/Boblebad i hagen, med egen kurs fra elskap. Lagt terrassegulv.

2003 Garasje- Brannsikring: Gips på vegger mot nabo. Hage - Installert vanningsanlegg i 5 soner. Hus malt. Laget utebod under terrasse foran kjøkken.

2005 Kjølerom - Skiftet kjøleaggregat til kjølerom

2006 Tak - Vasket og rengjort. Pipe slammet

2007 Hybel - Renovert og malt. Skiftet fronter og benkeplate på kjøkken.

2011 Stue - Skiftet vindu i balkongdør

2012 Hus - Malt

2013 Stuer - Pusset opp og malt stuer, Installert downlights under loft. Elektrisk oppdatert iht. gjeldende krav. Loft/Hems - Pusset opp og malt. Lagt laminat på gulv. montert "persiennner" på utsiden av loftsetasjen inne. LED belysning over «persiennner». Trappehus - Pusset opp og installert lys i trappehus. Garasje - Installert egen kurs for billader i garasjen.

2014 Hage Fjernet 26 trær på tomten, frest bort stubber. Skiftet gjerde.

2018 Soverom i hovedetg. - Begge soverom, samt hall renovert, malt, lagt ny parkett og installert downlights. Bad i hovedetg. - Revet og bygget opp fra grunnen med Gessi armatur og regndusj, Revet bad og dusjvegger, samt downlights. Skiftet vindu.

2020 Tak Vasket og rengjort. Pipe slammet. Hus malt.

2022 Hybel Malt, lagt ny parkett i soverom, hall og bod. Installert garderobe i bod. Ute - Skiftet all utebelysning til Philips Hue.

2023 Kjøkken Fornyet møblement, skiftet benkeplate og vask, samt armatur. Installert LED under skap. Lagt ny parkett

2024 Kjølerom - Skiftet kjøleaggregat. Kjøkken - Skiftet induksjons komfyrtopp. Garasje - Malt. Hybel - Skiftet ytterdør.

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 måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Etasje 1	154			44	149	5
Underetasje	147	8		27	131	16
SUM BYGNING	301	8		71	280	21
SUM BRA	309					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje med bod		40				
SUM BYGNING		40				
SUM BRA	40					

BRA-i:

Etasje 1: entré, wc, hall, spisestue, kjøkken, peisestue, stue, bod, kjølerom, gang, 2 stk soverom og bad.

Underetasje: entré, 2 soverom, 2stk bod, kjøkken, stue, gang, vaskerom, hall, 2 stk bad, badstue og kjellerstue.

BRA-e:

Underetasje: utebod.

MERKNADER OM AREAL:

Åpen loft / hems er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for terrasser og verandaer tilhørende boligen.

Garasje med bod er tatt med i beregningen som BRA-e, eksternt bruksareal.

Utebod under veranda er tatt med i beregningen som BRA-e, eksternt bruksareal.

Arealmålingen er utført med laser. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

GARASJE / UTHUS:

Dobbelgarasje med bod. Elektriske leddporter. Lading for elbil.

Garasjen er satt opp med bindingsverk på ringmur, kledd med utvendig liggende kledning. Saltak av trekonstruksjonen tekket med takstein.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mikkel Degland

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann



Bærum Takst og Eiendom

31/05/2025

Mikkel Degland

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen, foruten søylepunkt ved veranda som har sunket noe ned.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Drenering er antatt fra byggeåret. Innvendige vegger mot terreng er bygget opp med skumisolasjon (sandwichelementer), det er derfor ingen mulighet til å kontrollere fukt i konstruksjonene mot terreng og tilstandsgrad vurderes iht. alder og utvendige observasjoner for drenering.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

TG2 vurderes da forventet levetid til dreneringen har passert. Det registreres knotteplast som mangler topplist / klemlist mot grunnmur. På noen plasser er ikke knotteplasten synlig. Fundament til søylepunkt ved takutstikk har sunket noe ned, det fremkommer på takkonstruksjonen ved stue / loft og utover veranda.

Merknader: Forventet levetid for drenering er 30 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Lett skrånet tomt rundt boligen, opparbeidet med gressplen og beplantning. Stenbelagt adkomst. Terrengfall ble visuelt undersøkt og terrenget er skrånende på hver side av boligen og deler av terrenget har fall mot bygningen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes da terreng ikke har tilstrekkelig fall ut fra grunnmur rundt hele boligen. Det bør etableres fall i terreng bort fra grunnmur, påse at dette blir etablert rundt hele huset. Beplantning/trær med røtter bør fjernes mot grunnmur.

Merknader: Fallforholdet rundt boligen bør være på 1:50 opptil en 3 meters avstand fra boligen.

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 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.

Utvendige flater av malt stående trepanel. Kledningen og overflatene ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Det er ikke påvist lufting eller musebånd under kledningen.

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

TG2 vurderes da det ikke kan registreres musebånd eller tilstrekkelig lufting bak kledning.

Merknader:

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.

Vinduer med rammer/karm av treverk og 3-lags isolerglass fra byggeår.

Isolert ytterdør fra byggeår med profilert overflate og glassfelt.

Terrassedører fra byggeår i rammer/karmer av treverk og 3-lags isolerglass.

Ett glass er skiftet ut for terrassedør i stue 1.etg.

Vinduer og ytterdører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

TG2 vurderer for vinduer og dører grunnet alder. Det bør vurderes å montere utvendig vannbrett og beslag for vinduene ned mot terreng / grunnmur i u.etg.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking 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 er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein, visuelt undersøkt fra bakkeplan.

For den delen av konstruksjonen som går ut over veranda ved peisestue registreres det svank på mønet. Dette er antagelig grunnet svikt i fundamentering til bærende stolpe for utragende bærebjelke for taket. I følge eier har det sett slik ut i flere år og ikke vært endringer etter at nedløp med nytt dreneringsrør ble lagt vekk fra fundamentering for stolpen.

TG2 vurderes da det registreres svank på mønet grunnet svikt i fundamentering til bærende drager.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongtakstein, taket er kun besikket fra bakkenivå og innvendig loft stående i loftstrapp. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser på taket, da det ikke er sikkerhetsforsvarlig å inspisere tak på befaringsdagen. Det kan forekomme avvik eller detaljer som ikke er synlig fra bakkenivå.

TG2 vurderes for undertaket grunnet alder og for å bemerke at det er registreres noe fuktmerker rundt beslag til ventilasjonsrør mot undertak. Det anbefales å holde dette under oppsyn ved store nedbørsmengder.

Merknader: Alle tak bør generelt inspiseres hver vår og høst for å vurdere tilstanden og vurdere tiltak.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft med adkomst fra loftstrapp på soverom i 1.etg.

Loftet er kun besikket fra loftstrapp, da rommet ikke har gangbart gulv.

TG2:

Ved inspeksjon med lykt fra trappen registreres det fuktmerker rundt rørgjennomføringer til undertaket. Nærmere undersøkelser og tiltak bør påregnes grunnet alder på tekkingen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

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.

Balkong ved inngangsparti til boligen i 1.etg.

Delvis overbygget veranda med utgang fra kjøkken og stue 1.etg.

Platting i u.etg. i treverk med jacuzzi.

TG2 vurderes da rekkverk ikke tilfredstiller dagens forskriftskrav.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 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 ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom fra 2018 i følge eier.

Flislagte vegger og malt himling. Innredet med badekar, servantinnredning med hesløypte servanter og skuffer i innredning. Ett-greps blandebatterier. Vegghengt toalett. Dusjnise med glassvegg. Avtrekk i himling og luftespalte ved døren.

Det ble ikke observert noen sprekke-dannelser, riss eller unormale skader på overflatene på befæringsdatoen.

Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen over badekar. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast.

TG2 vurderes da det er plassert vindu av tre i våtsonen over badekar.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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 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 varme i følge eier. Fall til sluk registrert og 25mm fra topp sluk til topp flis ved skyvedør.

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018 i følge eier.

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.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2018. Slukrenne i dusj, ingen synlig slukmansjett. Sluk under badekar tilgjengelig via lufteventil mot dusj, det registreres tegn på membran under klemring, men klemringen er dekket av støp / flislim. Det er derfor ingen mulighet til å vurdere om membran / mansjett er klemt i sluk.

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.

Det ble utført fuktsøk med pigger direkte i svill i boret hull i tilstøtende rom (soverom mot våtsone) og gjort fuktsøk uten å få unormale verdier.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.2 Vaskerom u.etg.

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

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

Vaskerom fra byggeåret i underetasjen. Malte overflater vegger og himling.
Benkeplate i laminat. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommet. Overskap og høyskap. Utslagsvask. Hovedstoppekran og vannmåler. Varmtvannsbereder.
Det er etablert en klessjakt fra 1.etg. gang og ned til vaskerom med luke i himlingen.
Det ble ikke observert noen sprekkdannelser, riss eller unormale skader på overflatene på befarringsdatoen.

TG2 vurderes grunnet alder. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da vaskerommet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.

Merknader:

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg fra byggeåret. Det registreres fall mot sluk og 32mm fra topp sluk til topp vinyl ved terskel.

TG3 vurderes da det registreres motfall ved sluk. Tilstandsgrad er vurdert iht. NS3600. En samlet prisvurdering er satt under neste punkt 7.2.3.

Merknader:

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 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.

Sluk i plast fra byggeår, med belegg klemt under sluk.

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.

Det ble ikke utført hulltakning med fuktsøk i tilliggende konstruksjoner, da rommet kun er brukt som vaskerom, som begrenser vannsøl på overflatene.

TG3 vurderes da det er registrert motfall rundt sluk. For rørgjennomføringene mot gulv / belegg er det ingen oppkant. Vannsøl på gulv vil kunne renne inn under belegg. Rommet er brukt som vaskerom, som igjen begrenser vannsøl på overflatene. TG er satt grunnet observasjoner rundt fallforhold, rørgjennomføringer og alder. Prisvurderingen er satt for å legge nytt belegg med riktig fall for vaskerommet. Dagens løsning fungerer som normalt uten problemer i følge eier.

Merknader: Forventet levetid for membran / vinylbelegg er 20 år.

7.3 Bad u.etg. (hoveddel)

TG 2 7.3.1 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.

Baderom fra rundt 2002 i følge eier.
Flislagte vegger og malt himling. Dusjnisje med glassdør. Servant med 2-greps blandebatteri og innredning.
Gulvmontert toalett. Avtrekk på vegg og luftespalte ved døren.
Tilgang til badstue.

Det ble ikke observert noen sprekkdannelser, riss eller unormale skader på overflatene på befarringsdatoen.

TG2 vurderes grunnet alder for baderommet. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.

Merknader:

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.
Det er 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 flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varme. Fall til sluk registrert og 5mm fra topp sluk til topp flis ved terskel. Fall er vurdert som ikke tilfredsstillende.

TG2: Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Fall er vurdert som ikke tilfredsstillende. Det registreres hulrom og bom under flisene, samt sprekker i fug mellom gulv og vegg.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002 i følge eier
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk i plast fra byggeår. Sluk er ikke byttet ved renovering av våtrommet i 2002. Dokumentasjon i form av fakturaer og tilbud er fremlagt.

Det ble utført fuktsøk med pigger direkte i svill i boret hull i tilstøtende rom (hall mot våtsone) og gjort fuktsøk uten å få unormale fuktverdier med ett vanninnhold på 10,2 vekt%. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier så kan ikke fuktskade utelukkes grunnet baderommets alder.

Det ble målt for duggpunkt i boret hull med følgende målinger: RH 62,5 %, temperatur 19,3 grader C og duggpunkt 12,0 grader C.

(Forklaring: Skadelig nivå er å anse som relativ luftfuktighet over 70%. Muggsopp og råte vil kunne dannes allerede fra RH over 75%. Men det vil skyte fart i prosessen ved RH over 85%. Muggsopp har vekstvilkår ned til RH på ca 70%. Under dette har verken muggsopp eller råte vekstvilkår.)

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.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes da membran har passert sin forventede levetid. Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membran har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel. En utskiftning av membran anbefales innen rimelig tid hvis det er ønskelig å dusje direkte på gulvet. Bruk av et dusjkabinett vil redusere belastningen på membran.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.4 Bad u.etg (hybel)

TG 2 7.4.1 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.

Baderom fra rundt 2002 i følge eier.

Flislagte vegger og malt himling. Dusjnise med glassfelt. Servantinnredning med 1-greps blandebatteri. Speil med integrert belysning over servant og toalett. Gulvmontert toalett. Avtrekk på vegg og luftespalte ved døren.

Det ble ikke observert noen sprekkdannelser, riss eller unormale skader på overflatene på befæringsdatoen.

TG2 vurderes grunnet alder for baderommet. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.

Merknader:

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er 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 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 membran ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varme. Fall til sluk registrert og 11 mm fra topp sluk til topp flis ved terskel. Fall er vurdert som ikke tilfredstillende.

TG2: Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Fall er vurdert som ikke tilfredstillende, noe motfall registrert. Det registreres hulrom og bom under flisene, samt sprekker i flis i dusjsonen.

Merknader:

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002 i følge eier

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk i plast fra byggeår. Sluk er ikke byttet ved renovering av våtrommet i 2002. Dokumentasjon i form av fakturaer og tilbud er fremlagt.

Det ble utført fuktsøk med pigger direkte i svill i boret hull i tilstøtende rom (kjøkken mot våtsone) og gjort fuktsøk uten å få unormale verdier. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier så kan ikke fuktskade utelukkes grunnet baderommets alder.

Det ble målt for duggpunkt i boret hull med følgende målinger: RH 49,0 %, temperatur 18,8 grader C og duggpunkt 7,9 grader C.

(Forklaring: Skadelig nivå er å anse som relativ luftfuktighet over 70%. Muggsopp og råte vil kunne dannes allerede fra RH over 75%. Men det vil skyte fart i prosessen ved RH over 85%. Muggsopp har vekstvilkår ned til RH på ca 70%. Under dette har verken muggsopp eller råte vekstvilkår.)

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.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert sin forventede levetid. Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel. En utskiftning av membranen anbefales innen rimelig tid hvis det er ønskelig å dusje direkte på gulvet. Bruk av et dusjkabinett vil redusere belastningen på membranen.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg.

TG 2 8.1 Kjøkken 1.etg.

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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 deler av skapstammene fra byggeår og noe fra nyere tid. Profilerte hvite fronter. Benkeplate i laminert spon. Opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap. Integrert mikrobølgeovn, komfyr og kokeplate. Fritthengende ventilator med utblåsning over tak.

Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

TG2 vurderes grunnet alder på vann- og avløpsrør til kjøkkenet.

Merknader: På generelt grunnlag anbefales det å montere komfyrvakt over kokeplate og automatisk lekkasjevarsler under oppvaskkum.

8.2 Kjøkken u.etg. (hybel)

TG 2 8.2 Kjøkken u.etg. (hybel)

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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 profilerte hvite fronter fra ukjent år. Benkeplate i tre. Varmtvannsbereder bygget inn i innredningen. Opplegg for kjøleskap og komfyr. Ventilator bygget inn under overskap med avtrekk ut. Fronter og benkeplate er skiftet i 2007 i følge eier.

Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

TG2 vurderes grunnet alder på vann- og avløpsrør til kjøkkenet og generell slitasje for kjøkkeninnredningen.

Merknader: På generelt grunnlag anbefales det å montere komfyrvakt over kokeplate og automatisk lekkasjevarsler under oppvaskkum.

9. Rom under terreng

9.1 Deler av u.etg.

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

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

Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen.

Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

Merknader:

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 påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflater med noe bruksslitasje, synlige hakk, merker og riss forekommer.

TG2 vurderes da det er observert hulrom / bom under gulvflis og sprekkdannelser i flisene utenfor baderom u.etg. (hoveddel). I følge eier har sprekkene vært slik siden 2008, pga. manglende fleksibel fuge.

Det er målbare skjevheter i etasjen. Årsak til skjevhetene er ikke kjent, mulig tidligere setning i bygget.

Retningsavvik i gulv/etasjeskillere målt til 20 mm totalt og 10 mm lokalt.

Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det er utført hulltakning i utforet vegg mot terreng, men ikke gjort videre fuktsøk da veggen er isolert med skum og antatt bygget opp med sandwichelementer / multielementmur.

Selv om det ikke er funnet tegn på fukt på befaringsdagen bør dreneringsplast (knotteplast) mot grunnmur klemmes mot grunnmur med kantlist og vann fra nedløp bør dreneres vekk fra boligens kjellervegger. Dette for å minimere for stort vanntrykk mot kjellerens grunnmur.

Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utenfra og kondens på grunnmuren.

TG2:

Etasjen har noen vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Oppbygning som multielementmur fra byggeår. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Ved hulltakning fremkommer det tegn på multimur med skumisolasjon. Denne typen konstruksjon er å anse som en risikokonstruksjon med tanke på fukt.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår / 2018

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er 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.

Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med kobberrør fra byggeår. Plastrør (rør i rør) til bad i 1.etg. fra 2018 i følge eier.

Fordelerskap plassert på soverom med overløp for avrenning til sluk ved eventuelle lekkasjer inn mot bad. Stoppekran er plassert på vaskerom og fungerer etter hensikten. Avløpsrør av plast.

- Separat toalettrom ved entré i 1.etg. med gulvmontert toalett og servant med ett-greps blandebatteri.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Stikkledninger fra bolig og til kommunal kum er ikke vurdert eller inspisert.

TG2:

Vann- og avløpsrør har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke har utdanning innenfor rørleggerfagene. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. For en grundigere vurdering av anlegget anbefales det å ta kontakt med en autorisert rørlegger.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1998

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsforsyning gjennom bereder på ca. 287 liter. Bereder er plassert på vaskerom i underetasjen med sluk i gulvet. Berederen er tilkoblet fast bryter på vegg.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da berederen har passert sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen ventileres via mekanisk avtrekksvifte plassert i kaldloft. Tilluft via vegg- og vindusventiler. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrommene. Da huset ble oppført var det ingen krav til ventilasjon slik som i nyere tid. Villavent med styring fra kjøkken.

TG2 vurderes da det er registrert manglende tetting rundt isolerte ventilasjonsrør på loft. Ventilasjonsrør på kaldtloft bør være tilstrekkelig isolert og tett hele veien for å unngå kondens.

Merknader:

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 elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale eltilsynet.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i gang u.etg. Fordelingskurser med automatsikringer fra byggeår og noe fra nyere dato. Strømskap er merket med kursoversikt.

Merk:

Det foreligger ingen rapport fra det lokale eltilsynet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for boligen.

Merknader: Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

-Rom i u.etc. brukt som soverom tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei da vinduene ikke er godkjent som rømningsvei. Det er fremlagt ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, men rommet er ikke godkjent som soverom iht. dagens krav til rømningsvei.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

Bygningen er oppført i 1987, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

Det er ikke fremlagt søknader eller ferdigattest for boligen.

Det er ikke fremlagt søknad eller ferdigattest for garasje.

Tilsyn fra brannvesenet ble gjennomført den 08.05.25, hvor det ikke ble avdekket avvik.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes grunnet alder. Det registreres knotteplast som mangler topplist / klemlist mot grunnmur. På noen plasser er ikke knotteplasten synlig. Fundament til søylepunkt ved takutstikk har sunket noe ned, det fremkommer på takkonstruksjonen ved stue / loft og utover veranda.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da terreng ikke har tilstrekkelig fall ut fra grunnmur rundt hele boligen. Det bør etableres fall i terreng bort fra grunnmur, påse at dette blir etablert rundt hele huset. Beplantning/trær med røtter bør fjernes mot grunnmur.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes da det ikke kan registreres musebånd eller tilstrekkelig lufting bak kledning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderer for vinduer og dører grunnet alder. Det bør vurderes å montere utvendig vannbrett og beslag for vinduene ned mot terreng / grunnmur i u.etg.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 vurderes da det registreres svank på mønet grunnet svikt i fundamentering til bærende drager.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes for undertaket grunnet alder og for å bemerke at det er registreres noe fuktmerker rundt beslag til ventilasjonsrør mot undertak. Det anbefales å holde dette under oppsyn ved store nedbørsmengder.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Ved inspeksjon med lykt fra trappen registreres det fuktmerker rundt rørgjennomføringer til undertaket. Nærmere undersøkelser og tiltak bør påregnes grunnet alder på tekkingen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da rekkverk ikke tilfredstiller dagens forskriftskrav.
7.1.1	Bad 1.etg. Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da det er plassert vindu av tre i våtsonen over badekar.
7.2.1	Vaskerom u.etg. Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet alder. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da vaskerommet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.
7.3.1	Bad u.etg. (hoveddel) Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet alder for baderommet. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.
7.3.2	Bad u.etg. (hoveddel) Overflate gulv
	TG2: Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Fall er vurdert som ikke tilfredstillende. Det registreres hulrom og bom under flisene, samt sprekker i fug mellom gulv og vegg.
7.3.3	Bad u.etg. (hoveddel) Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert sin forventede levetid. Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel. En utskiftning av membranen anbefales innen rimelig tid hvis det er ønskelig å dusje direkte på gulvet. Bruk av et dusjkabinett vil redusere belastningen på membranen.
7.4.1	Bad u.etg (hybel) Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet alder for baderommet. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.
7.4.2	Bad u.etg (hybel) Overflate gulv
	TG2: Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Fall er vurdert som ikke tilfredstillende, noe motfall registrert. Det registreres hulrom og bom under flisene, samt sprekker i flis i dusjonen.
7.4.3	Bad u.etg (hybel) Membran, tettesjiktet og sluk

	Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert sin forventede levetid. Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel. En utskiftning av membranen anbefales innen rimelig tid hvis det er ønskelig å dusje direkte på gulvet. Bruk av et dusjkabinett vil redusere belastningen på membranen.
8.1	Kjøkken 1.etg. Kjøkken 1.etg.
	TG2 vurderes grunnet alder på vann- og avløpsrør til kjøkkenet.
8.2	Kjøkken u.etg. (hybel) Kjøkken u.etg. (hybel)
	TG2 vurderes grunnet alder på vann- og avløpsrør til kjøkkenet og generell slitasje for kjøkkeninnredningen.
9.1.2	Deler av u.etg. Gulvets overflate
	TG2 vurderes da det er observert hulrom / bom under gulvflis og sprekkdannelser i flisene utenfor baderom u.etg. (hoveddel). I følge eier har sprekken vært slik siden 2008, pga. manglende fleksibel fuge. Det er målbare skjevheter i etasjen. Årsak til skjevhetene er ikke kjent, mulig tidligere setning i bygget. Retningsavvik i gulv/etasjeskillere målt til 20 mm totalt og 10 mm lokalt. Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik.
9.1.3	Deler av u.etg. Fuktmåling og ventilasjon
	Etasjen har noen vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Oppbygning som multielementmur fra byggeår. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Ved hulltakning fremkommer det tegn på multimur med skumisolasjon. Denne typen konstruksjon er å anse som en risikokonstruksjon med tanke på fukt.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vann- og avløpsrør har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes da berederen har passert sin forventede levetid.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes da det er registrert manglende tetting rundt isolerte ventilasjonsrør på loft. Ventilasjonsrør på kaldtloft bør være tilstrekkelig isolert og tett hele veien for å unngå kondens.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.2	Vaskerom u.etg. Overflate gulv
	TG3 vurderes da det registreres motfall ved sluk. Tilstandsgrad er vurdert iht. NS3600. En samlet prisvurdering er satt under neste punkt 7.2.3.
7.2.3	Vaskerom u.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes da det er registrert motfall rundt sluk. For rørgjennomføringene mot gulv / belegg er det ingen oppkant. Vannsøl på gulv vil kunne renne inn under belegg. Rommet er brukt som vaskerom, som igjen begrenser vannsøl på overflatene. TG er satt grunnet observasjoner rundt fallforhold, rørgjennomføringer og alder. Prisvurderingen er satt for å legge nytt belegg med riktig fall for vaskerommet. Dagens løsning fungerer som normalt uten problemer i følge eier.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-