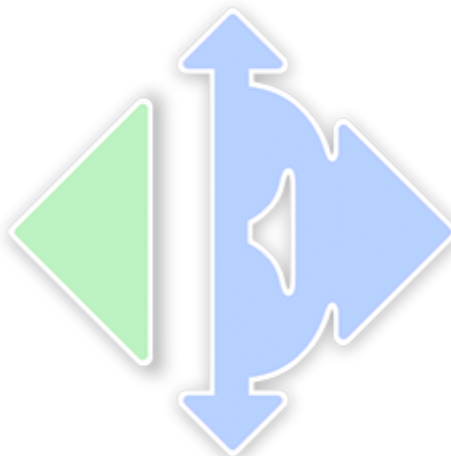


Enebolig m/u.etg
Øvre Elnes vei 39 C
1390 Vollen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 11/09/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:67, Bnr: 95
Hjemmelshaver:	Eirik og Aneline Vikøren Dahl
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1712 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1967

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

08.09.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Lettskyet og ca.16 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen.

Banketest etter "bom" under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert. (Bom betyr at flisene har manglende heft til underlaget og kan fremstå løse.)

Forutsetninger:

****Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.**

Oppdragsgiver:

Hjemmelshavere

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Tomten er pent opparbeidet gressplen og prydbusker, asfaltert adkomst og gårdsplass. Boligen ligger på unik utsiktstomt med flott panoramautsikt høyt plassert over fjorden. Her er det sol på eiendommen fra soloppgang til solnedgang. Kort avstand til skoler, barnehager, butikker, servicetilbud og god offentlig kommunikasjon.

OM BYGGEMETODEN:

Eldre grunnmur av betong/mur. Antatt støpt såle mot grunn. Tak og veggkonstruksjoner i tre over grunnmur. Deler av huset har etasjeskiller i betong. Stående og liggende trekledning. Saltak tekket med betongtakstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand ihht alder og normalt vedlikeholdt på befaringsdagen. Boligen er betydelig oppgradert i 2020. Hovedkonstruksjoner som grunnmur, reisverk (deler av kledning) og takkonstruksjon er opprinnelig fra byggeår.

Eldre konstruksjoner har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige 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. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.

-Det ble påvist forhøyet fuktinnhold i parkettgulv i sekundærleilighet i hjørne mot NORDVEST. Årsak kan være vanskelig å stadfeste, men kan

skyldes kapilært sug fra grunnen da eldre betongsåler ofte ble støpt uten tettesjikt mot grunn. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

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

*Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner

ANNET:

OPPVARMING:

Vannbåren radiator på vegg

Lukket ildsted 1.etg

Luft-luft varmepumpe

Varmekabler/folie baderom, wc, garderode u.etg, hall og entrè.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Fakturaer for utførte tjenester etc. Tegninger av boligen er mottatt av eier/megler. Det er søkt i doctorg.no. Opplysninger gitt av hjemmelshaver på befaringsdagen. (Takstmann står ikke ansvarlig for om opplysninger gitt av eier er korrekte.)

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

VEGGER: Malte slette flater, malte murvegger, malt tapet, fliser på baderom

HIMLING: Malte slette flater, (malte plater og malt betong), trepanel

GULV: Parkett, fliser på baderom +wc +entrè +hall + , belegg vaskerom

Mindre avvik i materialbeskrivelser kan forekomme.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

-Boligen er normalt godt vedlikeholdt og har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder. Boligen ble delvis ombygget i 2020. (Grunnkonstruksjon som grunnmur, tak og yttervegger og deler av utvendig kledning på hovedhuset er fra byggeår.)

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger som er utført i deres eie:

- Byttet enkelte vinduer/dører 2020
- Renner, nedløp og beslag 2020
- Terrasse 2020
- Baderom 2020
- Kjøkken 2020
- Vann og avløp, ink bunnledninger 2020
- Fornyet el-anlegg 2020
- Utvendige støttemurer 2020

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
U.etg	56				44	12
1.etg	185			134	185	
Garasje	37					37
Sekundærleilighet		64		16	60	4
Utvendig sportsbod		8				
SUM BYGNING	278	72		150	289	53
SUM BRA	350					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

U.etg:

Entrè, hall, garderobe, teknisk rom, bod, vinbod, wc

1.etg:

Stue, kjøkken, 2 bad, 4 soverom, walk-in-closet, vaskerom

BRA-e:

Sportsbod utvendig og sekundærleilighet med entrè, kjøkken/stue, 2 soverom, bad og bod. (lagringsrom ikke måleverdig areal)

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

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

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

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

*TBA 1.etg: Balkong 4 m² + steinplatting 23 m² + terrasse 107 m² = 134 m²

GARASJE / UTHUS:

-Garasje integrert i underetasjen i boligen. Leddport med elektrisk portåpner. Hovedkonstruksjoner i mur/betong. Flislagte gulv. Det er sprekk i enkelte gulvfliser. Synlig sprekk i betonggulv ved innkjøring. TG 2. Skyldes trolig underdimensjonert betongsåle ihht dagens bruk/biler. Betonggulv og vegger av eldre dato har avvik ihht dagens standard med tanke på armering og sammensetning. Takhøyde ca. 260 innvendig.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

11/09/2025

Geir A.B. Randen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Grunnmur i betong med stedvis murte siporex blokker på innsiden. Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser. (Synlig fjell i lagringsrom i sekundærleilighet)

Merknader:

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

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. (Synlig betong ned mot fjell i sekunderenhet)

-Ikke mulig å påvise grunnmursplast/fuktsikring på store deler av grunnmur pga. boligens oppbygging. Det ble ofte benyttet en påsmurt asfaltemulsjon som tettesjikt på eldre murkonstruksjoner. Det er forbundet med en viss risiko at bygningen er oppført uten eller har en eldre form for tettesjikt.

-Grunnmur er kun visuelt inspisert på det som er synlig på utsiden og innsiden av boligen. Ingen åpning av konstruksjoner blir gjennomført.

*Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner ble støpt uten plast/tettesjikt mot grunnen. Det kan av den grunn forekomme kapillærsug av fuktighet selv om dreneringen /grunnmursplasten blir utbedret. Det er viktig å ikke benytte organisk materiale direkte mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktinnhold.

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

TG 2:

Tegn til fuktvandring i konstruksjonen (beskrevet i egenerklæringen av eier)

Forventet levetid har passert for drenering/fuktsikring. (Det er ble ikke avdekket synlige tegn på svekkelser i hovedhuset i form av saltutslag, avflassing eller lignende, men man må holde u.etg under oppsyn med tanke på luktforandringer, fuktskjolder etc.)

TG 1 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Bygningsdelen er ikke ansett som en typisk krypekjeller, men bør likevel omtales.

Lagringsrom mot SØRVEST i sekundærleilighet. Elektrisk avtrekkvifte på vegg. Tregulv mot grunn. Ikke mulig å avdekke evt tettesjikt/dampsepre

Merknader:

Ingen vesentlige avvik ble avdekket på befaringsdagen. Man bør likevel holde rommet under jevnlig oppsyn, da det kan forekomme fukt ved mur/fjell. Gode utluftingsmuligheter med mekanisk vifte på vegg samt avtrekk fra ventilasjonsvifte.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

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

(NS 3600:2018, flatt terreng tilsier TG 2, fall mot mur gir TG 3)

Merknader:

-Boligen ligger i delvis skrånende terreng med naturlig avrenning. Terreng på sør side er ikke mulig å vurdere grunnet inntilbygget terrasse. Terreng på VEST side har stedvis fall mot mur. Tiltak bør vurderes.

TG 2:

Settes på bakgrunn av en helhetsvurdering av fall på terrenget. (Det er stedvis fall fra mur og mot mur.) Fall på terrenget bør utbedres ved ent utbedring av ny drenering/fuktsikring.

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

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

Yttervegger over grunnmur i trekonstruksjon med liggende og stående trekledning. Stedvis fasadeskifer på SØR side. Liten del av kledningen på NORDVEST side er fra 2020, resterende kledning er trolig fra byggeår.

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

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Luft er viktig for å hindre fukt og råteskader.

-Ingen musebånd e.l. er påvist. Datidens "lusinger" tørket ofte opp og faller ut med gjennom årenes løp. Tiltak er anbefalt.

*Tømmerkledning er trolig spikret rett på konstruksjonen uten lufting bak underliggeren. Dette var datidens byggeskikk.

-Det er påvist tørkesprekker og stedvis mindre råteskader i de eldste kledningsbordene.

-Maskinspiker på de nye kledningsbordene er stedvis "skutt" for langt inn i kledningen. Dette kan gi forkortet levetid. Kledningsbordene bør behandles for å unngå unødig fuktopptak i underkant og i spikerhullene.

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

TG 2:

Velges på bakgrunn av mindre råteskader, tørkesprekker, elde og slitasje på den eldste delen av kledningen.

Vedlikehold/utskiftning må påregnes i tiden som kommer.

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med karmer i tre og isolerglass med varierende årstall. (Byggeår-2020)

Ytterdør i eik fra 2020

Balkongdør 2002

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. 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 gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset/trekarm på eldre vinduer/dører stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen.

-Enkelte vinduer og dører har behov for justering for god funksjon. (ganske så normalt i eldre boliger)

-Stedvis råte i omramming rundt vindu TG 3

-Det er utvendig solskjerming på enkelte vinduer.

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, funksjon og slitasje på enkelte vinduer.(de eldste)

Omramming med stedvis behov for utskiftning grunnet råte.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak i trekonstruksjoner. Skorstein over tak. Lufting via raft. Svært begrenset inspeksjonsgrunnlag!

Merknader:

-Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan og fra luke til kaldtloft. (ikke gangbart gulv) -Takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

-Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Det kan ellers ikke påvises synlige skader eller svekkelser på det som er synlig av konstruksjonen. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er synlig eller mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring.

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.

Undertak av trepanel. Yttertekking av betongtakstein (ukjent alder) . Nye renner og beslag i 2020

*Det mangler snøfangere på takflaten. Avvik ihht NS 3600:2018

*Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket. (TG 3)

Fra et faglig perspektiv så skal det svært mye til for at det forekommer takras fra en slik type tekking/takvinkel, men det kan likevel forekomme ved spesielle værphenomener.

Merknader:

-Undertak er kun inspisert fra stige til kaldtloft. Det er ikke gangbart gulv på kaldtloftet.(Ved åpning av konstruksjoner eller utvidet kontroll kan det forekomme avvik som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring.)

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

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

TG 2:

Settes grunnet usikkerhet rundt alder på yttertekking og tettesjikt under takstein. Har trolig passert mer enn halvparten av forventet levetid.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft. Etterisolert ca 35 cm. (blåseisolasjon)

Merknader:

TGIU valgt da bygningsdelen er utilgjengelig for inspeksjon.

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

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

1. Terrasse i trekonstruksjon på bakkeplan mot SØR
2. Åpent steinlagt terrasseareal mot ØST
3. Balkong i utkraget betongkonstruksjon med toppdekke av terrassebord.
4. Terrasse i trekonstruksjon mot NORD (sekundærleilighet)

Merknader:

Terrasser i trekonstruksjon med normal vær- og bruksslitasje ihht alder.

-Steinlagt uteareal med noe planhetsavvik. For å rette dette må heller fjernes og underlaget planeres. Fungerer godt med dagens bruk.

-Balkong med utgang fra stuen har avvik på rekkverkshøyder ihht dagens krav på 100 cm. (målt 92 cm, Ingen krav til retting)

TG 2:

Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter

7. Våtrom**7.1 Bad (lite)****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad pusset opp i 2020. Flislagte vegger. Spilepanel i himling med downlights. Innredning med vask og med ett-greps armatur. Speil på vegg. Vegghengt WC. Delvis åpen dusjnise med glassvegg. Elektrisk avtrekksvifte i himling.

Merknader:

Overflater med normal bruksslitasje

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader:

- Det er målt høydeforskjell med laser på kun 10 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Fall mot sluk på tilfeldig valgte steder.
- Det er ikke mulig å påvise en evt. membranoppkant bak feilist.
- Det er ingen luftespalte i dørblad/kar, Dette forhindrer rask utskiftning av luft. Det anbefales å etablere ventilasjonsrist i dør evt. skjære underkant av dørblad for luftespalte mellom karm og dørblad. Anbefalt spalte bør tilsvare ca 80-120 cm2.

TG 2:

- Avvik på fall ihht forskrifter. TEK 17. ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Ved avvik på fall så er det en økt risiko at vann vil nå tilstøtende rom ved f.eks en lekkasje. Vannansamling på gulv etter f.eks dusjing. Viktig at sluk har jevnlig vedlikehold for sikker avrenning. Rommet er i daglig bruk og fungerer med avviket, men man skal være klar over forholdet.
- Manglende luftespalte i dør/karm. Avvik ihht NS 3600:2018

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Merknader:

Det er synlig/antydning til membran under klemring. (Vanskelig å påvise i linjesluk) Dokumentasjon er fremlagt. Det er viktig at prosedyrer og leggeanvisninger er fulgt for sikker funksjon. Dette kan ikke sjekkes ved en tilstandsbefaring. Hullboring er foretatt i tilstøtende rom mot våtsone uten tegn til forhøyede verdier.

7.2 Bad (privat)**TG 1** 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 pusset opp i 2020. Flislagte vegger. Spilepanel i himling med downlights. Innredning med 2 toppmonterte vasker med ett-greps armatur. Speil på vegg. Vegghengt WC. Dusjnise i glass med svingbar glassdør. Elektrisk avtrekksvifte i himling.

Merknader:

Overflater med normal bruksslitasje ihht alder.

Skyvedør og listverk i tre er plassert i våtsonen, men er beskyttet av direkte vannsprut av glassvegger.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader:

- Det er målt høydeforskjell med laser på 17 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Hovedgulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall i nedslagsfelt for dusjen.
- Det er oppkant ved metallist ved dørterskel på 20 mm. Det er ikke mulig å påvise en evt. membranoppkant bak list. Denne må være tilstede for at våtrommet skal oppfylle krav i forskrift TEK 17.

TG er satt med den forutsetning av det er membranoppkant bak list. Hvis dette ikke er tilfelle så har rommet et avvik ihht NS 3600:2018. (TG 2) Det er først ved en evt lekkasje at fall på gulv og membranoppkanter får en betydning. Ved vanlig bruk så fungerer våtrommet etter sin hensikt.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Merknader:

Det er synlig/antydning til membran under klemring. (Vanskelig å påvise i linjesluk) Dokumentasjon er fremlagt. Det er viktig at prosedyrer og leggeanvisninger er fulgt for sikker funksjon. Dette kan ikke sjekkes ved en tilstandsbefaring. Hullboring er foretatt i tilstøtende rom mot våtsone uten tegn til forhøyede verdier.

7.3 Vaskerom

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malte flater på vegg og himling. Benkeinnredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin under benk.

*NB! Vaskerommet har avvik ihht dagens krav til fuktsikring av våtrom. Rommet fungerer likevel greit med dagens bruk.

Merknader:

TG 2:

Vurderes grunnet manglende sprutsikring bak vask.

Helhetsinntrykk av overflater.

Naturlig avtrekk ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Ettermontering av elektronisk avtrekk er anbefalt i våtrom.

TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Belegg (linoleum/vinylflis) av eldre dato.

Merknader:

- Høydeforskjell mellom gulv ved terskel og topp sluk er målt med laservater til 40 mm. Fall på gulv er ok. (Ingen krav til fall)
- Det ble påvist fukt/vann under belegget ved sluket, dette antyder at belegget ikke er tett. Vann vil nå tiltstøtende konstruksjon. (betonggulv) Det var dog ingen merker i himling i underliggende rom.

TG 3:

Settes grunnet synlige hakk/merker samt manglende tetting mot sluk.
Synlig lekkasje i belegget. (Avvik ihht NS 3600:2018) Kostnadsoverslag er forsiktig antatt da valg av materialer/løsninger er svært varierende.

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tiltstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg på gulv er ansett som tettesjikt på vaskerommet. Ingen fuktsikring på vegger.

Merknader:

Hullboring er ikke foretatt i tiltstøtende vegg da det ikke er fuktpåkjennning mot vegger. Det er synlig fukt under belegg. Bør/må utbedres for å hindre ytterligere skade.

TG 3:

Settes grunnet synlige hakk/merker samt manglende tetting mot sluk.
Synlig lekkasje i belegget. (Avvik ihht NS 3600:2018) Kostnadsoverslag er forsiktig antatt da valg av materialer/løsninger er svært varierende.

7.4 Bad (sekundærleilh.)**TG 1** 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.

Bad fra 2020 med flislagte vegger, malte slette plater i himling. Innredning med vask og ett-greps armatur. Speil med lys. Dusjhjørne med glassvegg og svingbar glassdør. Vegghengt WC. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte.

Merknader:

Overflater med naturlig bruksslitasje ihht alder.

TG 1 7.4.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader:

- Antydning til svertesopp i elastisk fugemasse. (Ganske normalt) Svertesopp i fugemasser er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Ved utbedring/utsiftning av disse bør det benyttes fagperson, da det er stor risiko for å skade bakenforliggende membran.
- Det er målt høydeforskjell med laser på 25 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Hovedgulv er tilnærmet flatt, lokalt fall i dusjsone. Evt. membranoppkant bak feilist er ikke mulig å avdekke uten demontering av listverk.

TG 1 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Merknader:

- Det er antydning til membran under klemring (svakt synlig) Dokumentasjon av produkter er fremlagt.
- Hullboring er ikke foretatt grunnet konstruksjonsmessige årsaker.

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

Vanninstallasjonen er fra 2020

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 kjøkkenøy og åpen løsning mot spiseplass/stue. Skap med slette fronter, mørke skuffefronter med spilepanel med trestruktur. Benkeplate i stein/kompositt, med underlimt vask og nedfelt platetopp. Ventilator er integrert i platetopp med direkte avkast. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, frysenskap, 2 x stekeovn, vinskap. Lekkasjevarsler i benk.

Merknader: Kjøkken med naturlig brukslitasje på overflater. Det er ikke påvist komfyrvakt på kjøkkenet. Anbefales etablert.

(Det er påvist tegn til aktivitet av mus på kjøkkenet. Muselort og felle i benkeskap)

8.2 Kjøkken (sekundær)**TG 1** 8.2 Kjøkken (sekundær)

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken i direkte tilknytning til stuen. Mørke slette fronter. Benkeplate i laminat/spon med nedfelt vask og platetopp. Integrert oppvaskmaskin, kombiskap og stekeovn. Ventilator i veggskap med ventilasjonsfunksjon. Lekkasjevarsler i benkeskap. Komfyrvakt bør monteres på vegg/under vifte for riktig funksjon.

Merknader: Overflater med naturlig bruksslitasje.

9. Rom under terreng

9.1 Innredet u.etg (ink leilighet)

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Malte overflater av mur, sparklede plater og trepanel.

Merknader:

Overflater med naturlig bruksslitasje.

Det er påvist tørkeriss/sprekker i vegg mellom bod og bad i sekundærleilighet. Årsak ikke mulig å bedømme. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

*Riss og sprekker i byggverk kan skyldes flere faktorer, inkludert belastninger, temperaturvariasjoner, setningsskader, tørkeprosesser. etc. Bør holdes under oppsyn for evt forandringer.

TG 2 :

Riss/sprekk i vegger er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

TG 1 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.

Gulvoverflater med parkett og fliser.

Merknader:

Overflater i innredet del med naturlig bruksslitasje ihht alder. Ingen behov for strakstiltak. Det er på tilfeldig valgte steder utført kontroll av hulromslyd (bom) under fliser. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader:

Det ble forsøkt hullboret i vegg mot VEST i sekunderleilighet. Her ble det konstatert pålimte gipsplater mot murvegg og dermed ingen mulighet for fuktmåling. Synlige murvegger i hovedhus har ingen tegn til saltutslag eller fuktvandring.

-Det ble fuktmålt og påvist forhøyet fuktinnhold i parkettgulv i sekundærleilighet i hjørne mot NORDVEST. (19,5 %). Antatt dampspærre under parkett kan være avsluttet i hjørne på en slik måte at det kan forekomme kapilært fuktopptak i parkettgulvet. Eldre betongsåler ble ofte støpt uten tettesjikt mot grunn. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen. (Fuktverdier under 15% i treverk gir ikke økt fare for fukt og råteskader. Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så kan dette føre til fuktskader med fare for sopp og råtedannelse.)

TG 2:

Settes da det er påvist forhøyede fuktverdier i gulv, synlig rust/skjolder på spiker til listverk. Synlig rust på skruer i hjørne på gipsplater antyder en fuktvandring. (Kan også skyldes kondensering av fuktig stillestående inneluft mot kalde overflater i vinterhalvåret)

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør i kobber plast og avløpsrør og sluk i plast. Det er lagt nye bunnledninger samt nytt vann og avløp i forbindelse med oppgradering av boligen i 2020.

Merknader:

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

-Stoppekransen testet OK.

-Egen vannmåler til sekundærenhet.

-Det er lagt opp sikulasjonspumpe på varmtvann for rask funksjon i armaturene da det er lange strekk på vannrørene. Åpent røropplegg på teknisk rom i kjeller med sluk i gulvet.

For utvidet informasjon/kontroll bør man kontakte ansvarlig utførende VVS foretak, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereiderens plassering er tilfredsstillende.

1. Bereder i sekundærenhet fra Oso på ca. 120 liter plassert i "krypkjeller" Lekkasjesikret.

2. Bereder fra Oso OC 360 med varmekjele. 210 liter/ 140 liter

Merknader:

Bereider med ekspansjonskar må ha jevnlig tilsyn for riktig funksjon. (Årlig sjekk av ladetrykk)

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Oppdragsgiver har opplyst om at det ikke finnes nedgravd oljetank på eiendommen**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

1.Hovedhuset med kun naturlig ventilerings via ventiler i vegger og åpningsbare vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

2.Sekundærenhet har ventilerings via ventil i vegger og en sentralvifte tilkoblet kjøkken. (Mekanisk avtrekk)

Merknader:

Boligen har naturlig avtrekk og tilluft via ventiler i enkelte vegger og spalteventiler i enkelte vinduer.

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

-Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneløsning og ventilerings, som krever balansert ventilasjonsanlegg

Toalettrom i u.etg har ingen form for ventilerings. Dette er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 og tilsier en TG 3. Tiltak må/bør vurderes.

TG 2:

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

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2020

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

2 stk sikringskap i hovedhuset med automatsikringer, samt 1 sikringskap i sekundærenhet. Eier opplyser om en rehabilitering av el- anlegg ved omgjøring av boligen ca. 2020. Det vites ikke om absolutt alle ledninger er trukket om. Alle el-arbeider er utført av fagperson/ansvarlig firma.

Merknader:

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

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

-Lys/downlights ikke demontert for kontroll.

Samsvarserklæringer er fremvist.

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

av autorisert foretak. Det er anbefalt en utvidet kontroll dersom det er mer enn 5 år siden forrige tilsyn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

-Det er fremlagt godkjente stemplede tegninger datert 1967. Følgende avvik ihht dagens plan : Hele underetasjen (sekundæreileilighet) i bygg mot VEST er ikke inntegnet/omsøkt/godkjent. Terrengendring mot NORD ihht eldre tegning. Underetasje i hovedhuset har etablert vinrom og WC der hvor det er inntegnet badstue, dusj er ikke tilstede pdd, fyrrom er omgjort til garderobe, kjeller er pdd. teknisk rom. Det er ingen dør mellom sekundærenhet og hovedhus. Det er fasadeendringer i begge etasjer som ikke er omsøkt/godkjent. (Endring av størrelser/utseende på vinduer.)

Forøvrig er 1.etg tilnærmet lik dagnes plan.

Hjemmelshaver har fremlagt nyere tegninger fra 2018, men disse var ikke å finne i kommunens saksarkiv eller på doc.torg.no. Det står beskrevet i rammetillatelsen at tegninger, datert 14.01.2020, for påbygg, garasje og svømmebasseng er mottatt. Eier har fremlagt delvis godkjent rammetillatelse datert 20.04.2020. Påbygg ble avslått, godkjent garasje og svømmebasseng. Omsøkte tiltak er ikke påbegynt. Rammetillatelsen er nå utdatert og må fornyes. Avvik kan forekomme, men undertegnede har forsøkt i stor grad å finne dokumentasjon/tegninger.

-Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter. Det mangler håndløper på en side i trappen. Høyde på rekkverk i 1.etg er målt til 87,5 cm. Dette har avvik ihht dagens krav på 90 cm.

-Det er ikke opplyst om foretatte radonmålinger.

-Støttemur i hagen mangler sikring. Høyde over 50 cm til terreng. Tiltak må vurderes.

Det er svært viktig sette seg godt inn i alle vedlegg til salgsoppgaven, samt informasjon vedrørende eiendommen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det er utført vesentlige byggearbeider/ endringer på boligen som undertegnede ikke finner godkjenning på. Disse forholdene må avklares med kommunen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Tegn til fuktvandring i konstruksjonen (beskrevet i egenerklæringen av eier) Forventet levetid har passert for drenering/fuktsikring. (Det er ble ikke avdekket synlige tegn på svekkelser i hovedhuset i form av saltutslag, avflassing eller lignende, men man må holde u.etg under oppsyn med tanke på luktforandringer, fuktskjolder etc.)
1.3	Terrengforhold
	Settes på bakgrunn av en helhetsvurdering av fall på terrenget. (Det er stedvis fall fra mur og mot mur.) Fall på terrenget bør utbedres ved ent utbedring av ny drenering/fuktsikring.
2.1	Yttervegger
	Velges på bakgrunn av mindre råteskader, tørkesprekker, elde og slitasje på den eldste delen av kledningen. Vedlikehold/utskiftning må påregnes i tiden som kommer.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes ihht til alder, funksjon og slitasje på enkelte vinduer.(de eldste) Omremming med stedvis behov for utskiftning grunnet råte.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Settes grunnet usikkerhet rundt alder på yttertekking og tettesjikt under takstein. Har trolig passert mer enn halvparten av forventet levetid
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter
7.1.2	Bad (lite) Overflate gulv
	-Avvik på fall ihht forskrifter. TEK 17. ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Ved avvik på fall så er det en økt risiko at vann vil nå tilstøtende rom ved f.eks en lekkasje. Vannansamling på gulv etter f.eks dusjing. Viktig at sluk har jevnlig vedlikehold for sikker avrenning. Rommet er i daglig bruk og fungerer med avviket, men man skal være klar over forholdet. -Manglende luftespalte i dør/karm. Avvik ihht NS 3600:2018
7.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Vurderes grunnet manglende sprutsikring bak vask. Helhetsinntrykk av overflater. Naturlig avtrekk ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Ettermontering av elektronisk avtrekk er anbefalt i våtrom.
9.1.1	Innredet u.etg (ink leilighet) Veggenes og himlingens overflater
	Riss/sprekk i vegger er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
9.1.3	Innredet u.etg (ink leilighet) Fuktmåling og ventilasjon
	Settes da det er påvist forhøyede fuktverdier i gulv, synlig rust/skjolder på spiker til listverk. Synlig rust på skruer i hjørne på gipsplater antyder en fuktvandring.(Kan også skyldes kondensering av fuktig stillestående inneluft mot kalde overflater i vinterhalvåret)
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Settes grunnet synlige hakk/merker samt manglende tetting mot sluk. Synlig lekkasje i belegget. (Avvik ihht NS 3600:2018) Kostnadsoverslag er forsiktig antatt da valg av materialer/løsninger er svært varierende.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG 3: Settes grunnet synlige hakk/merker samt manglende tetting mot sluk. Synlig lekkasje i belegget. (Avvik ihht NS 3600:2018) Kostnadsoverslag er forsiktig antatt da valg av materialer/løsninger er svært varierende.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-