

Vertikaldelt tomannsbolig
Tømtebakken 18
1396 Billingstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 13/03/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:38, Bnr: 406
Hjemmelshaver:	Arvid Walby
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	427 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	ca. 1970

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

11.02.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var klarvær og ca. -8 grader Celsius.

Det var snø på tak og bakkeplan som kan forhindre enkelte undersøkelser/målinger. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen. Inspeksjonen er foretatt på synlige/tilgjengelige

Forutsetninger:

deler. Hulrom under fliser er sjekket på tilfeldige steder. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

*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:

Lars Hallvard Kvien Walby (Fullmakt)

Tilstede under befaringen:

Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Skrånende tomt i etablert villastrøk. Opparbeidet hage i barnevennlig område, nærhet til skole, barnehage og offentlig kommunikasjon.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt 2 mannsbolig oppført med støpt såle mot grunn. Grunnmur av betong med pusset inn-/utside. Etasjeskiller i tre. Bindingsverk i tre med liggende/stående kledning. antatt isolert etter eldre krav. Saltak i trekonstruksjon tekket med asfalttakbelegg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår fra byggeår og det må forventes en del oppgraderinger.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

*Det ble påvist fuktinntrengning og saltutslag vegger mot terreng. Dette er trolig årsaksammenhengende med manglende fuktsikring/drenering på utside.

ANNET:**OPPVARMING:**

Elektriske panelovner

Åpent ildsted

(Parafinovn har ikke vært i bruk på mange år)

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Megleropplysninger/kommunale dokumenter/tegninger er mottatt. Opplysninger gitt av oppdragsgiver.

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

VEGGER: Malte slette flater, delvis flislagt på bad og wc, malte murvegger

HIMLING: Malte slette flater.(trolig malt juteestrie), trepanel

GULV: Parkett, flis på wc + bad, eldre belegg på vaskerom og soverom, korkfliser, ubehandlet betong

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

Retningsavvik kan/vil forekomme på eldre konstruksjoner.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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 m ²	S-Rom m ²
1.etg	70			8	66	4
U.etg	68				58	10
Bod		13				
SUM BYGNING	138	13		8	123	14
SUM BRA	151					

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:

1.etg:
 Entrè, garderobe (kott), 3 soverom, bad og wc.
 U.etg:
 Stue, kjøkken, vaskerom, bod, matbod

BRA-e:

Bod under åpen carport

MERKNADER OM AREAL:

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

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

Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Åpen carport 17 m²

GARASJE / UTHUS:

Åpen carport på 17 m² i tilknytning til boligen



BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

13/03/2025



Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Grunnmur/fundament i betong fra byggeår. Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser.

Merknader:

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

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

-Fuktsikring av grunnmur antatt utført med asfaltemulsjon fra byggeår.

-Det er manglende/sviktende fuktsikring/drenering rundt grunnmur. Påvist saltutslag og avskaling på innside i kjellerrom på befaringdagen

-Det er påvist fukt/saltutslag/riss i gulv og vegger på innside bolig, samt i boden under carport.

*Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner ble støpt uten plast/tettesjikt mot grunnen. Det kan av den grunn forekomme kapillærsug av fuktighet selv om dreneringen

/grunnmursplasten blir utbedret. Det er viktig å ikke benytte organisk materiale mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktinnhold med fare for fukt og råteskader.

TG 3:

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

Skader i grunnmur (på innsiden)



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Det er ikke opplyst om at det finnes krypkjeller.

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er påvist fall på terreng mot grunnmur.

Merknader: 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) Eventuelt andre bøtende tiltak.

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)

TG 3:

Fall på terreng mot mur.

*Utbedres/kostnadsetimeres ved evt. ny drenering/fuktsikring.



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger med bindingsverk i tre med stående og liggende kledning.

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

-Det er ikke påvist lufting bak kledning. Panelen er trolig spikret rett på bindingsverket. (vanlig byggemåte ved oppføringstidspunktet) Lufting av konstruksjoner er viktig for å forhindre/begrense fukt og råteskader.

-Kledning på gavlvegg mot kaldtloft er utført uten vindtett papp/plater. Ved evt slagregn så kan det være en risiko for at vann kan komme mellom panelbordene og berøre konstruksjonen.

-Deler av kledningen må påregnes å byttes.

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

TG 2:

-Kledningen har behov for vedlikehold/utskifting, da det er påvist svertesopp, tørkesprekker, avflassing av overflatebehandling på deler av kledningen. Man må påregne kostnader for utbedring/utskifting.

*Avvik kan forekomme ved evt. åpning av konstruksjoner.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med karmen i tre. Ytterdør med glass. Vinduer og dører er antatt fra byggeår.

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

-Enkelte dører/vinduer har behov for justering for god funksjon.

(Sprosse på kjøkkenvinduet er trolig montert feil vei, sik at vindu ikke lar seg åpne.)

-Stedvis påvist avflassing av overflatebehandling på vannbrett og vinduer

-Omramming rundt vinduer med enkelte tørkesprekker/skader.

-Steinsprut/ punktert glass.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2:

Settes på bakgrunn av alder og slitasje. Forventet tid for utskiftning nærmer seg/er oppnådd.

*Vinduene er likevel funksjonelle.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak i eldre trekonstruksjoner. Skorstein av teglstein fra byggeår over tak. Ventilering i raft og ventil i gavl. Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan og på innside kaldtloft. Ved visuell kontroll fremstår konstruksjonen stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader: Tilstandsgrad er basert på synlige deler av konstruksjonen. *Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter. Det er påvist saltutslag i pipe på kaldtloft. Det anbefales et heldekkende pipebeslag for å forhindre fuktopptak i teglsteinspipen.

-Eldre tegn til fukstskjolder i deler av konstruksjon

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av saltutslag i pipe

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av rupanel. Ytterteking av asfalttakbelegg/shingel. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

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

*Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket. Fra et faglig perspektiv så skal det svært mye til for at det forekommer takras fra en slik type teking/takvinkel.

Merknader:

Forventet tid for omlegging av tak med asfalttakbelegg/shingel er 15-35 år. (TG 2)

-Undertak har stedvis tegn til eldre fuktskjolder og svertesopp

*Vær oppmerksom på at forventet tid for utskiftning av tak nærmer seg/er oppnådd. Tak med en slik alder bør ha jevnlig tilsyn.

TGIU er valgt grunnet manglende inspeksjonsgrunnlag grunnet snødekte takflate

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

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

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

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft med tilgang via nedfellbar loftstrapp i gang. Delvis gangbart på kaldtloftet. Lagring av personlige eiendeler hindrer noe av inspeksjonen.

Merknader: -Det er eldre tegn til fuktskjolder i kasse til antatt ventilasjonskanal. Ytterligere undersøkelser bør foretas da det kan forekomme kondensering på innside av kassen.

-Det er ikke benyttet dampsperre mellom etasjer/mot kaldtloft. Det kan derfor sige varmluft gjennom konstruksjonen med kondensering på kald side. Det er enkelte tegn til dette på isolasjonsmaterialer.

TG 2:

Fuktskjolder avvik ved ventilasjonskasse

Avløpsrør bør isoleres på kaldtloft for å hindre evt. kondensering.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Utkraget veranda i trekonstruksjoner med malte terrassebord. Rekkverkshøyde målt til 90 cm. Horisontale rekkverksbord med større åpning enn 10 cm. Dette tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde/åpning ihht TEK 17, men har ingen tilbakevirkende kraft.

*Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare.

Merknader: Man må forvente en oppgradering av verandaen. Man kan oppleve at utkragede trebjelker vil "sige" noe med årenes løp.

TG 2:

Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til 100 cm.

Værslitasje og tørkesprekker i enkelte bord/rekkverk

7. Våtrom**7.1 Bad**

7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Delvis flislagt bad, trepanel i himling.
60 cm innredning med vask, veggskap og speil med lusarmatur
Lukket dusjkabinett

Merknader: -Eldre bad som er delvis flislagt utenpå sponplater. Det ble påvist dampsperre bak sponplater. Dette er ikke en anbefalt løsning. Ved direkte fuktpåkjenning på vegger, så er det fare for at fukt stenges inne med økt risiko for fukt og råteskader.

- Man bør vurdere en total rehabilitering av våtrommet. Man må i det minste benytte seg at lukket løsning ved dusjing.
- Det er stedvis hulrom og til dels løse fliser på vegg.
- Vindu er plassert i våtzone, men er beskyttet for direkte fuktpåkjenning.

TG 3:

Materialeegenskaper og oppbygging av våtrommet avviker stort fra dagens krav og vil trolig ikke tåle en direkte fuktpåkjenning.

*Kostnadsestimert under punkt 7.1.3



7.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv med varmekabler

Merknader: -Det er påvist hulrom (bom) under fliser flere steder.

Tilnærmet flatt gulv. Oppkant ved terskel.

TG 3:

Se punkt 7.1.1

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra byggeår
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ukjent oppbygging av våtrommet. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: -Det er ikke anbefalt å benytte våtrommet uten bruk av lukket kabinett.

-Det ble foretatt fuktsøk via luke i tilstøtende rom mot våtsone uten forhøyede verdier/tegn på fukt.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Selv om det er foretatt søk etter fukt via luke så gir dette likevel en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 3:

-Materialegenskaper og oppbygging av våtrommet avviker stort fra dagens krav og vil trolig ikke tåle en direkte fuktpåkjenning.

-Eldre støpejernssluk med tydelig rustangrep. Kan være fare for at fukt trenger inn i konstruksjon dersom sluket fylles med vann.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkken fra byggeår med eldre innredning og frittstående hvitevarer som komfyr med platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin

Merknader: Fungerende kjøkken, men har behov for modernisering/oppgradering.

Slitasje/skader i korkgulv etter mange års bruk.

TG 2:

-Settes på bakgrunn av et helhetsinntrykk

-Skader i korkgulv



9. Rom under terreng

9.1 Innredet u.etg

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Innredet underetasje.

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

Se andre forhold under punkt 1.1.

Merknader: -Det er tydelige tegn til fuktinnsig i murvegger mot terreng, da det er påvist saltutslag og avskaling av overflatepuss/maling.

-Stedvis riss i mur

Øvrige overflater med normal slitasje ihht alder. Jutestrie i himling har enkelt hull og revner.

TG 2:

Settes grunnet synlige skader i vegger mot terreng.

Alder /slitasje på øvrige overflater

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvoverflater med betong, belegg, korkfliser og parkett.

Merknader: -Det er påvist spekk i eldre betonggulv på boden.

-Øvrige overflater med slitsje ihht alder. Man må forvente en oppgradering av overflater.

TG 2:

Alder og slitasje

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist ventiler i enkelte yttervegger. (Enkelte var lukket/manglende funksjon på befaringsdagen) Ventilasjon ihht datidens krav ved oppføringstidspunktet.

*Fuktmåling i betong må gjøres med innboring av prober og måles over lang tid. Slike prøver blir ikke foretatt ved en tilstandsbefaring.

Merknader:

-Det er ikke foretatt hullboring, da vegger mot terreng ikke er utlektet.

TG 2:

Settes grunnet synlige tegn til fukt i murvegger grunnet sviktende drenering/fuktsikring.

10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber. Avløpsrør og sluk i støpejern

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

- Nyere stoppekran på vaskerom testet ok
- Sluk og avløpsrør i støpejern av eldre dato. Tydelig rust i sluk
- Stakeluke på kaldtloft
- Kran på vaskerom er defekt.

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

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

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

TG 2:

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

TG 3:

Kran på vaskerom må byttes

Sluk på bad og vaskerom med behov for utskiftning.

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



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1970

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

VV-bereder fra cTc på ca. 200 liter plassert på vaskerom i kjeller.

Merknader: Forventet levetid for bereder i rustfritt stål er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

*Varmtvann påvist på befaringdagen.

TG 2:

Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)

(Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i byggeår
Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er originalmontert parafinbrenner i stuen fra byggeåret. Dagtank i boden, samt nedgrav tank på eiendommen. Det er synlige påfyllingsrør på utsiden av boligen. Parafinovnen har ikke vært brukt de siste årene og kjøper må påregne utgifter til tømning av tank/eventuelt fjerning av denne. (Dette kan praktisk gjennomføres i forbindelse med drenering). OBS! Pålegg om sanering av oljetank fra kommunen kan foreligge og må følges opp av kjøper.

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

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Merknader:

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

-Naturlig avtrekk fra bad og toalettrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

TG 2:

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

Sikringsskap med skrusikringer plassert i entrè.

*Skrusikringer er generelt ansett som utdatert og bør vurderes byttet. Sikringer og antall kurser stemmer overens

Merknader: Oppdragsgiver har begrenset med opplysninger da de ikke har bodd i boligen.

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

-Lys/lamper ikke demontert for kontroll

-Eventuelle samsvarserklæringer er ikke fremvist.

-Det er påvist enkelte løse kontakter.

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

*Oppdragsgiver opplyser om at sikringen for varmeskap i kjeller går ved tilkobling. Dette/sikring/varmeskap bør sjekkes av autorisert personell.

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

av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 års siden siste tilsyn.

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

-Det er fremlagte tegninger som har mindre avvik ihht dagens plan i kjeller. Det er inntegnet 4 soverom på originale tegninger. Dagens plan har kun 3 soverom.

-Vertikale spiler i rekkverk til trapp har større åpning enn 10 cm. Dette er avvik ihht dagens forskrift. Det er likeveit ingen tilbakevirkende kraft

-Rekkverk på utvendig trapp mangler på 1 side, samt avvik på rekkverk i carport mot hage ihht dagens forskrifter. Lav høyde, samt større åpning enn 10 cm på horisontale rekkverksbord.

*Bestemmelser ang. rekkverskhøyder/åpninger er gitt for at barn ikke skal kunne sette seg fast/skade seg.

-Slukkeutstyr og brannvarslere må ha jevnlig tilsyn for god funksjon. Dette er eiers ansvar.

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

-Brann-/lydsille mellom boenheter er ikke mulig å vurdere uten destruktive inngrep og er antatt utført etter eldre forskriftskrav. Disse kan ha avvik ihht dagens forskrifter. (Ingen tilbakevirkende kraft)

-Ferdigattest datert 27.08.1971

*Det er viktig å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Tak bør inspiseres når snøen er borte. Forhold vedrørende antatt parafintank må undersøkes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	-Kledningen har behov for vedlikehold/utskiftning, da det er påvist svertesopp, tørkesprekker, avflassing av overflatebehandling på deler av kledningen. Man må påregne kostnader for utbedring/utskiftning. *Avvik kan forekomme ved evt. åpning av konstruksjoner.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Settes på bakgrunn av alder og slitasje. Forventet tid for utskiftning nærmer seg/er oppnådd. *Vinduene er likevel funksjonelle.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Vurderes på bakgrunn av saltutslag i pipe
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Fuktskjolder/avvik ved ventilasjonskasse Avløpsrør bør isoleres på kaldtloft
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til 100 cm. Værslitasje og tørkesprekker i enkelte bord/rekkverk
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Settes på bakgrunn av et helhetsinntrykk -Skader i korkgulv
9.1.1	Innredet u.etg Veggene og himlingens overflater
	Settes grunnet synlige skader i vegger mot terreng. Alder /slitasje på øvrige overflater
9.1.2	Innredet u.etg Gulvets overflate
	Alder og slitasje
9.1.3	Innredet u.etg Fuktmåling og ventilasjon
	Settes grunnet synlige tegn til fukt i murvegger grunnet sviktende drenering/fuktsikring.
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Manglende/sviktende fuktsikring/drenering (avvik NS 3600:2018) Skader i grunnmur (på innsiden)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
1.3	Terrengforhold
	Fall på terreng mot mur. *Utbedres/kostnadsetimeres ved evt. ny drenering/fuktsikring.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Materialegenskaper og oppbygging av våtrommet avviker stort fra dagens krav og vil trolig ikke tåle en direkte fuktpåkjenning. *Kostnadsestimert under punkt 7.1.3
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Se punkt 7.1.1
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Eldre støpejernssluk med tydelig rustangrep. Kan være fare for at fukt trenger inn i konstruksjon dersom sluket fylles med vann. -Materialegenskaper og oppbygging av våtrommet avviker stort fra dagens krav og vil trolig ikke tåle en direkte fuktpåkjenning.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Kran på vaskerom må byttes Sluk på bad og vaskerom med behov for utskiftning. *Større avvik kan forekomme ved ytterligere sjekk/kontroll av VVS anlegget
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-