

Enebolig m/kjeller
Husarveien 40
1396 Billingstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 05/05/2025

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:38, Bnr: 351
Hjemmelshaver:	Inger Johanne Holst (dødsbo)
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1366 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Kommunal
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1967

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	02.05.2025
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Det var klarvær og ca. +12 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Jørgen Holst (sønn)
Tilstede under befaringen:	Oppdragsgiver og Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Stor opparbeidet tomt i etablert villastrøk. Sentralt beliggende på Billingstad med gode buss og togforbindelser. Nærhet til butikker og skole.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig fra 1967 oppført med støpt såle mot grunn, grunnmur i betong/mur. Yttervegger i trekonstruksjon med liggende/stående kledning over grunnmur. Saltak i trekonstruksjoner tekket med asfalttakbelegg. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden NS 3600:2018, 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 ventilerings/utlufting for å hindre skader som følge av dette. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon, med fare for fukt og råteskader dersom drenering/fuktsikring ikke har tilfredsstillende funksjon. Grunnet snødekte takflater og snø på bakkeplan så er det som tidligere beskrevet noe begrenset inspeksjonsgunnlag. Det kan forekomme avvik dersom/når man først begynner en renoveringsprosess. Dette er ikke mulig å bedømme ved en tilstandsbefaring. Takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

-Det er påvist saltutslag i mur, samt manglende fuktsikring rundt deler av boligen. (Fuktsikring/drenering fra byggeår)

Man skal være klar over at dette er en eldre bolig, som er langt unna dagens byggestandard vedrørende energibruk, håndtering av fuktproduksjon etc. Modernisering/oppgradering må forventes.

ANNET:**OPPVARMING:**

Panelovner

Ildsted i kjeller (kombi parafin/ved)

Åpen peis og kombi parafin/ved i 1.etg

(Parafintank i hage er fjernet i følge oppdragsgiver)

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Megleropplysninger/ kommunale dokumenter er gjennomgått. Opplysninger gitt av oppdragsgiver på befaringdagen.

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

Overflater med varierende utførelse.

VEGGER: Malt strietapet, malte murvegger, trepanel, tapet

HIMLING: Malte slette plater, trepanel

GULV: Parkett, belegg, tepper, korkflis

*Det kan forekomme avvik på beskrivelser.

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 vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt 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 og knirk i gulv kan/vil ofte forekomme på eldre konstruksjoner.

-Boligen fremstår med slitasje ihht alder med både riss og sprekker i overflater/bygningsdeler.

Boligen må anses som et renoveringsobjekt med de kostnader dette medfører.
Forøvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler i rapporten.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-Det er foretatt svært få oppgraderinger siden byggeår. Utvidelse av garasje 1993 (mulig 1983, svært vanskelig å se korrekt årstall på tegning)

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller	65				46	19
1.etg	73			35	73	
2.etg	74			15	74	
SUM BYGNING	212			50	193	19
SUM BRA	212					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		33				
SUM BYGNING		33				
SUM BRA	33					

BRA-i:

Kjeller: (ingen rom godkjent for varig opphold)

Lagerrom, kjølerom, vaskerom, bod og kjellerstue

1.etg

Entrè, wc, kjøkken, stue, spisestue

2.etg:

4 soverom og bad

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

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (Utdaterte begrep, men brukes fortsatt i statistikk etc.)

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

Arealmålingen er utført ihht dagens bruk av boligen. Arealer kan ha avvik ihht godkjente tegninger.

TBA: åpent hellelagt terrasseareal på ca. 35 m²

GARASJE / UTHUS:

Garasje bygget med støpt såle mot mark. Reisverk i tre med stående utvendig kledning. Takkonstruksjon i tre tekket med asfalttakbelegg. 1 stk manuell vippeport i tre samt 1 stk med elektrisk portåpner. Bygget er ikke tilstandsvurdert, men det er synlig behov for utskiftning/utbedring av enkelte bygningsdeler.

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

05/05/2025

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 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. Knotteplast utbedret på deler av boligen for ca. 10 år siden.

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 under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

-Det er manglende/sviktende fuktsikring rundt deler av grunnmur. Påvist eldre fuktsikring av en slags asfaltemulsjon på SØR og VEST side.

Grunnmursplast er montert uten toppliste. Dette øker fuktpåkjenning mot mur da vann kommer mellom kapilærbrytende sjikt.

-Det er anbefalt å bruke drenerende masser inn mot mur.

-Takvann bør ledes vekk fra mur for å minske fuktpåkjenning. (Påvist ført i rør på NORDVEST side.)

-Det er påvist eldre saltutslag/riss i gulv og vegger.

*Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner ofte 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 fukttinnhold med fare for fukt og råteskader.

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

TG 2:

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

Alder på fuktsikring på deler av boligen. Man bør holde bygningsdelen under oppsyn.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 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.

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

TG 3:

Det er påvist fall på terreng mot grunnmur på NORD side.

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

Yttervegger i trekonstruksjon med stående/liggende kledning. Oppdragsgiver opplyser om at kledningen er utført i trykkimpregnert virke.

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 åpning av konstruksjon, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
-Det er ikke påvist lufting bak kledning. Tømmerpanelen er trolig spikret rett på bindingsverket. (vanlig byggemåte ved oppføringstidspunktet) Lufting av konstruksjoner er viktig for å forhindre/begrense fukt og råteskader.
-Evt. isolasjon i vegger kan ikke verifiseres uten å destruktive inngrep.
-Deler av kledningen må påregnes å byttes.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vanlig trekledning er 40-60 år.

TG 2:

Settes på bakgrunn av alder/slitasje/vedlikeholdsbehov

*Avvik kan forekomme ved evt. åpning av konstruksjoner.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med karmen i tre. Glass i enkelte vinduer med varierende årstall. Hovedsakelig fra byggeår. Eldre uttendør med glassfelt

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.
-Stedvis påvist avflassing av overflatebehandling.
-Man bør forvente utskiftning av vinduer selv om de fortsatt fungerer den dag i dag.

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 og kan ha flere år igjen med god funksjon.

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 ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak (kompakttak) i eldre trekonstruksjoner. Skorstein av teglstein fra byggeår over tak. Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan, samt synlige deler på kaldtloft.

Merknader: Takkonstruksjonen ble inspisert fra kaldloft og besiktiget fra bakkeplan. Det ble ikke registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen, ved visuell besiktigelse.

Ved innvendig inspeksjon fra kaldloft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

TG 2:

Alder/slitasje

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av rupanel. Yttertekking av asfalttakbelegg. 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

Merknader:

Det er ukjent alder på asfalttakbelegg.

-Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å kontrollere skorstein over tak pga. sikkerhetshensyn. (HMS stiller strenge krav til arbeid på tak.)

Ingen synlige tegn til lekkasjer på kaldloft.

Forventet tid for omlegging av tak med asfalttakbelegg er 20-30 år.

TG 2:

Settes da forventet levetid har passert/nærmer seg

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft med delvis gnagbart gulv. Luke med stige fra 2.etg.

Merknader:

Kaldtloft fremstår luftig og godt ventilert. Boligen er bygget uten tettesjikt mot underliggende etasje og det kan/vil forekomme at varm inneluft stiger opp på kaldtloft. Dette kan medføre kondensering mot kalde overflater. Bør holdes under oppsyn i vinterhalvåret.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

1. Utkraget veranda i 2.etg i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde målt til 115cm. Horisontale rekkverksbord med større åpning enn 10 cm. Dette tilfredsstiller 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.

*Terrasser på bakkeplan utført i steinmateriale har begrenset med bygningskritiske elementer. Heller bør legges på nytt da det er store retningsavvik

Merknader:

Man kan oppleve at utkragede trebjelker vil "sige" noe med årenes løp.

TG 2:

Settes på bakgrunn av avvik på rekkverk ihht dagens forskrifter

Værslitasje og tørkesprekker i enkelte bord/rekkverk

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromstapet på vegger og badromspanel i dusjsone. 2 stk veggehengte vasker. Speil på vegg. Dusjhjørne med faste profiler. Frittstående badekar. Gulvmontert WC.

Merknader:

- Man bør vurdere en total rehabilitering av våtrommet. Man må i det minste benytte seg at lukket løsning ved dusjing.
- Dør er plassert i våtsone, men er beskyttet for direkte fuktpåkjenning.

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

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

TG 3:

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

*Kostnadsestimert under punkt 7.1.3

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv

Merknader: Ved renovering av bad så må alle flater renoveres for å sikre gode overganger av membran mellom vegg/gulv

TG 3:

Se punkt 7.1.1

TG 3 7.1.3 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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Ukjent tettesjikt i gulvet.

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

-Det ble foretatt fuktsøk /hullboring i tilstøtende vegg mot våtsone uten tegn til forhøyede verdier. (badet har ikke vært i bruk på mange måneder)

Forventet tid for utskifting av membran er 20 år.

TG 3:

-Materialeegenskaper 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 ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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.

TG 2:

Settes på bakgrunn av et helhetsinntrykk

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Kjellerrom. Ingen rom er godkjent for varig opphold.

NB! Vaskerom 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 eldre fuktinnsig i murvegger mot terreng, da det er påvist saltutslag.
-Stedvis små riss i mur

TG 2:

Settes grunnet synlige saltutslag i vegger mot terreng.

Alder /slitasje på øvrige overflater

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvoverflater med betong, belegg. Det har vært teppe i store deler av kjeller. Disse er delvis fjernet etter en eldre vannlekkasje i sprukket vannrør til utekran. (10-15 år siden)

Merknader: -Det er påvist sprekk i betonggulv.

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

TG 2:

Alder og slitasje

Riss i betonggulv

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

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

Det er påvist ventiler i enkelte yttervegger. (Enkelte var lukket/manglende funksjon på befaringsdagen) Ventilasjon iht 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: -Ventilering etter datidens krav. 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.

-Det er ikke foretatt hullboring grunnet konstruksjonsmessige årsaker. (Mur/betong)

TG 2:

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

*Vegg mot SØR, og delvis VEST bør holdes under oppsyn da drenering/fuktsikring er fra byggeår

10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber. Avløpsrør og sluk i støpejern. Det er noe begrenset trykk i kraner.

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 boden

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

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS. Det anbefales derfor 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:

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

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder fra OsO på ca. 200 liter plassert på vaskerom i kjeller. Ukjent alder på bereder, men den er av eldre dato.

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

TG 2:

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

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Oppdragsgiver opplyser om at nedgravd oljetank er fjernet. Det er noe rester av rør, samt 2 stk ildsteder med parafinbrenner

Merknader: TGIU er valgt på bakgrunn av mangelfull kompetanse på området.

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.

*Det kan se ut til at ventilasjonskanaler som er ført over tak er utført i asbest. Vis varsomhet ved evt. renovering/riving. Krever verneutstyr/sanering på korrekt måte.

Merknader: *Naturlig avtrekk/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 tilfredstillende 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

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.

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 på mange år.

-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

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

-Det er avvik på tegninger ihht dagens plan i kjeller. Det er inntegnet en utgravet blindkjeller. Denne er pdd en kjellerstue og en bod. Endringer av en slik karakter kan være søknadspliktig ovenfor kommunen. Kjøleaggregat til kjølerom av eldre dato var ikke i drift på befaringsdagen.

-Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmåling.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Manglende/sviktende fuktsikring/drenering (avvik NS 3600:2018) Alder på fuktsikring på deler av boligen. Man bør holde bygningsdelen under oppsyn.
2.1	Yttervegger
	Settes på bakgrunn av alder/slitasje/vedlikeholdsbehov *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 og kan ha flere år igjen med god funksjon.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Alder/slitasje
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Settes da forventet levetid har passert/nærmer seg
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Settes på bakgrunn av avvik på rekkverk ihht dagens forskrifter Værslitasje og tørkesprekker i enkelte bord/rekkverk
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Settes på bakgrunn av et helhetsinntrykk
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	Settes grunnet synlige saltutslag i vegger mot terreng. Alder /slitasje på øvrige overflater
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Alder og slitasje Riss i betonggulv
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Settes grunnet synlige tegn til eldre fukt i murvegger grunnet sviktende drenering/fuktsikring. *Vegg mot SØR, og delvis VEST bør holdes under oppsyn da drenering/fuktsikring er fra byggeår
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:	
1.3	Terrengforhold
	Det er påvist fall på terreng mot grunnmur på NORD side. *Kostnadsutbedring er kun ment som en lokal utbedring og må ikke sees i sammenheng med graving av ny drenering/utskiftning av masser etc.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Materialelegenskaper og oppbygging av våtrommet avviker stort fra dagens krav og vil trolig ikke tåle en direkte fuktpåkjenning over tid *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
	-Materialelegenskaper 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.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	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.-