

Enebolig m/u.etg/hybel
Andrenbakken 28
1392 Vettre



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 25/06/2025

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:63, Bnr: 93
Hjemmelshaver:	Tanja Holstad Løken og Morten Løken
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1148 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1955/tilbygg 1987 og 1995

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

16.06.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Lettskyet og ca.14 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Kneloft fylt med personlige eiendeler vanskeliggjør inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen.

Forutsetninger:

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.)

****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:

Pent opparbeidet hage i barnevennlig område, nærhet til skole, barnehage og offentlig kommunikasjon. Trappeadkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig fra 1955 oppført med støpt såle mot grunn. Grunnmur av porebetong med stedvis pusset inn-/utside. Etasjeskiller i tre. Bindingsverk i tre med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med plastbelagte ru stålplater. Boligen er tilbygget i flere omganger.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og normalt vedlikeholdt på befaringdagen. Det er utført diverse oppgraderinger/endringer gjennom årenes løp.

Eldre boliger 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.

Man skal være klar over at evt. dampsperre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/ el-bokser etc., har store avvik ihht. dagens strenge krav til tetting av bygg.

Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

*Det ble påvist fuktinntrengning og saltutslag i bod mot SØRVEST i vegg mot terreng. Må sees i sammenheng med manglende fuktsikring/drenering på utside.

ANNET:

OPPVARMING:

Ildsted

Varmepumpe

Varmekabler på bad+entree

(Varmekabel på bad i hybel er trolig defekte)

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Fakturaer for utførte tjenester etc. Innsyn i boligmappe.no. Opplysninger gitt av hjemmelshaver på befaringdagen. (Takstmann står ikke ansvarlig for om opplysninger gitt av eier er korrekte.)

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

VEGGER: Malte slette flater, malt tapet/glassfibertapet, eikefiner, trepanel, malte murvegger, Fliser på bad

HIMLING: Malte slette flater, trepanel,

GULV: Parkett, laminat,belegg, malt betong, tepper, fliser på bad+wc+entree

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. Overflater er pusset opp gjennom årenes løp.

*Man skal være klar over at dette er en eldre bolig med behov for modernisering/utbedringer og kan ikke sammenlignes med dagens boligstandard.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger som er utført:

- Takomlegg 2004 (tidligere eier)
- Tilbygg entrè + bad 1995 (tidligere eier)
- Utvendig kledning hovedhus 1987/2012 (tidligere eier)
- Kjøkken 1997 (tidligere eier), hybel 1994
- VV- bereder 2024
- Bad 1.etg pusset opp 1995, toalettrom omgjort til nytt bad 2024, hybel 1987
- Vinduer i hovedetasje og loft nye 2005. Nye takvinduer i 2024
- Terrassedør stue 2017
- Nytt tak garasje 2024

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	82				71	11
1.etg	105			26	105	
Loft	36				36	
SUM BYGNING				26	212	11
SUM BRA	223					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		31				
Redskapsbod		13				
SUM BYGNING		44				
SUM BRA	44					

BRA-i:

U.etg hovedenhet:

Vaskerom, 2 boder, gang med oppbevaring

U.etg hybel:

1 soverom, kjøkken/stue og bad

1.etg:

Entrè, 2 bad, 1 soverom, stue, spisestue og kjøkken

Loft:

Loftstue og 2 soverom

BRA-e:

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 ferdigstillelse, 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.

Hybel på 42 m².

GARASJE / UTHUS:

1. Frittstående dobbelgarasje med leddporter i tre. Oppført i mur med saltak av trekonstruksjoner. Nytt tak 2024. Synlig sprekk/riss i bakkant av mur. Ikke videre tilstandsvurdert.
2. Redskapsbod oppført med reisverk og tak i trekonstruksjoner. Ikke tilstandsvurdert

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

25/06/2025

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Grunnmur i porebetong. Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser. Synlig grunnmursplast uten topplist på mur mot NORDØST

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.

-Ikke mulig å påvise grunnmursplast på store deler av grunnmur pga. boligens oppbygging.

-Grunnmursplast mangler topplist mot NORDØST

-Grunnmur er kun visuelt inspisert på det som er synlig på utsiden og innsiden av boligen.

-Det er påvist riss i grunnmur. Det er foretatt utbedringer av puss /slemming av grunnmur inne i boden mot SØRVEST.

-Det er påvist fuktinntrengning i bod mot SØRVEST.

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

*Det kan være en løsning å lage en drengroft på utsiden av vegglivet mot SØR for å evt. lede vann vekk fra boligen. Dette må kun sees på som et fuktbegrennsende tiltak. Det er ikke mulig å legge ny fuktsikring/drenering inntil grunnmur, da boligen er tilbygget mot SØR med støpt såle mot grunn.

TG 3:

Settes da det ikke er mulig å påvise bruk av grunnmursplast rundt hele boligen.

Tegn til fuktinnsig i konstruksjonen. (Sviktende drenering).

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen ligger i skrånende terreng med naturlig avrenning. Terreng mot SØR er tilnærmet flatt og heller stedvis mot boligen.

Merknader: Når terreng heller mot grunnmur så vil man få en unødvendig fuktpåkjenning mot mur, med fare for fuktproblematikk i kjeller.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet.

TG 3:

Settes da fall inn mot grunnmur er avvik ihht NS 3600:2018

Utbedres og kostnadsvurderes sammen med punkt 1.1

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes 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 over grunnmur i trekonstruksjon med 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 mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Det er ingen tegn til skader som tilsier at det er manglende lufting bak trekledning. Synlig luftespalte er påvist tilfeldige steder.

-Det er påvist enkelte tørkesprekker samt noe avflassing av maling. Avflassing av overflatebehandling kan forkorte levetiden på panel. Vedlikehold må påberegnes.

-Det er påvist noe svertesopp.

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

TG 2:

Velges på bakgrunn av svertesopp, tørkesprekker og noe avflassing av maling

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 med karmen i tre og isolerglass med varierende årstall. (Byggeår- 2024*)

*Det var veldig utydelig merking av de vinduene som er antatt fra 2005, avvik kan forekomme)

Skyvedør til terrasse i stue 2017

Ytterdør i hovedetasje 1995, hybel 2002

Takvinduer 2024

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset/trekarm på eldre vinduer/dører stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen.

-Innerdører og enkelte vinduer i u.etg må justeres for god funksjon.

-Man bør vurdere utskifting av de eldste vinduene i u.etg i hovedhuset. (Bod/vaskerom)

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 og dører.(de eldste)

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Saltak i trekonstruksjoner. Antatt papp, sløyfer og lekter under ru stålplater. Skorstein over tak.

Merknader: -Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan og fra innside kaldtloft.

-Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å kontrollere skorstein over tak

-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:

Vurderes grunnet noe manglende lufting av konstruksjonen. (Det er ikke påvist ventilering av yttertaket, men tidligere eier opplyser at det ble etablert lufting av tak ved omlegging i 2008.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår/2008

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av trepanel antatt fra byggeår, samt utbedret i 2008, yttertekking av ru stålplater fra 2008
Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

*Det mangler stedvis snøfangere på takflaten. (Snøfanger kun over terrasse)

*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)

Merknader: -Tidligere eier har opplyst om at undertak og yttertekking ble byttet i 2008, og at det ble foretatt noe etterisolering av takflaten. Det ble også fjernet en del råte fra tidligere undertak. Dette er ikke mulig å påvise på befaringstidspunktet.

-Undertak er kun inspisert fra innside av kneloft. (Svært liten del av bygningsdelen er tilgjengelig for inspeksjon. Ved åpning av konstruksjoner kan det forekomme avvik som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring.

*Utskiftning/vedlikehold: Normal utskiftning av stålplater med belegg er 30-50 år

Taket bør ha jevnlig tilsyn og tidspunkt for evt. omlegging er vanskelig å si noe om.

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

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Tilgang til kneloft via luker på soverom. Resten av loftet er innredet med sperretak.(Kompakttak)

Loft er innredet med 2 soverom og en loftstue.

Merknader: -Kneloft er inspisert via uisolerte dører.

-Det er ikke påvist ventilering av yttertaket, men tidligere eier opplyser at det ble etablert lufting av tak ved omlegging i 2008.

-Det er ingen lufting i kneloft, men rommene virker tørre og uten nevneverdige skader eller problemer. Det anbefales å etablere lufting i kneloftene.

-Det er ikke synlig isolasjon i tak på soverom mot ØST. (Tidligere eier opplyser at det er foretatt isolering fra oversiden)

Overflater med normal bruksslitasje.

*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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Veranda i trekonstruksjon mot NORD/VEST med malte terrassebord. Terrassebord fra 2008.

Merknader: -Generell bruks-/værlitasje på terrassebord. Vedlikehold må påregnes

-Enkelte tørkesprekker.

-Rekkverk er målt til 87 cm. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde ihht dagens krav på 100 cm. (Avviket må ikke rettes, da nye regler ikke har tilbakevirkende kraft.)

TG 2:

Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til 100 cm.

Værlitasje og tørkesprekker i enkelte bord

7. Våtrom

7.1 Bad 1995

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad i hovedhus etablert i 1995. Flislagte vegger .Tak-Ess i himling. Innredning med profilert fronter. Vask med ett greps armatur. Speil med glasshyller og lyslist. Gulvmontert WC. Elektrisk avtrekksvifte i vegg.

Merknader: Godt vedlikeholdt bad med normal bruksslitasje og elde ihht.

-Det er påvist løs/sprukket flis på dusjvegg.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.

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

TG 2:

Vurderes med tanke på alder og slitasje

Skadet flis på vegg.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er oppkant ved dørterskel på ca 60mm. Ingen krav til fall på gulv ved oppføringstidspunktet (TEK 85)
 -Liten skade i overflate på en gulvflis.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.
 Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Vurderes med tanke på alder og slitasje

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1995

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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 ikke synlig membran/slukmansjett under klemring i sluk. Tidligere eier har opplyst om at det ble benyttet smøremembran på vegger.

-Det anbefales å etablere en lukket løsning ved dusjing for sikker bruk. Da tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og har oppnådd sin forventet levetid.

-Det ble ikke foretatt hulltaking da det er kjøkkeninnredning og yttervegger som grenser til våtsone.

-Det ble foretatt fuktsøk på overflater med Protimeter MMS 3 uten negative funn. (Kan være en unøyaktig målemetode som kan gi utslag på armeringsjern, varmekabler etc.)

Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur).

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320

7.2 Bad 2024

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.

Flislagt bad med malte plater i himling. Innredning med vask og speilskap. Veggmontert WC. Dusjnisje med fast glassvegg. Elektrisk avtrekksvifte.

Merknader: Ingen bemerkninger.

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.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 32 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Det er målt fall mot sluk på tilfeldig valgte steder. Membranoppkant ved dørterskel på 20-25 mm.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

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.

Det er synlig banemembran ved dørterskel og under klemring i sluket. Våtromsarbeider er utført av ansvarlig foretak. (Dokumentasjon i boligmappa.no)

Merknader: -Det ble ikke hullboret, men foretatt fuktsøk fra undersiden, da konstruksjonen er tilgjengelig mot himling i den ene boden. Ingen avvik funnet på befaringsdagen.

7.3 Bad hybel

TG 3 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad i hybel med delvis flislagte vegger. Enkel innredning. Frittstående WC. Innmurt badekar

Merknader: Badet er utdatert og bør pusses opp. Det bør i det minste byttes dusjkabinett hvis man skal fortsette å bruke badet uten oppussing.

TG 3:

Vurderes med tanke på alder og funksjonen av dagens av overflater. Det bør vurderes en total oppussing for sikker bruk.
*Se 7.3.3

TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Flislagte gulv med varmekabler. (Varmekabler er trolig defekte ref. eier.)
Sluk i gulv

Merknader: -Sprekk i fuger og fliser og bom (hulrom under flis)

TG 3:

Vurderes med tanke på alder og funksjon.

Det bør vurderes en total oppussing for sikker bruk.

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ukjent bruk av tettesjikt. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert. Synlig rust i eldre støpejernssluk.

Merknader: Ingen synlig membran i sluk

Forventet tid for utskiftning for membran er 20 år.

*Hullboring ikke mulig grunnet konstruksjonsmessige årsaker. Overflatesøk med fuktmåler avdekket ingen unormale verdier, men dette er en svært unøyaktig målemetode da det kan gi utslag på metaller etc. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjon.

TG 3:

Vurderes på bakgrunn av alder og funksjon.

Det bør vurderes en total oppussing for sikker bruk.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken Hovedhus

TG 2 8.1 Kjøkken Hovedhus

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

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

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

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

Kjøkken med profilerte fronter i tre. Benkeplate i laminat med nedfelt vask og platetopp. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Ventilator i veggskap. Lekkasjevarsler i benk montert 2024. Nye vannrør til kjøkken 2024.

Merknader: -Kjøkkenet har normal bruksslitaje ihht alder og kan ha flere år igjen med god funksjon.

-Det er påvist noe svelling i skjøter i benkeplate samt enkelte skrog.

-Tegn til mindre fuktsvelling i skjøter på laminatgulvet.

TG 2:

Settes på bakgrunn av svelling i benkeplate/skrog (Avvik ihht NS 3600:2018)

8.2 Kjøkken Hybel

TG 2 8.2 Kjøkken Hybel

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 hybel med slette og profilerte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt vask. Frittstående komfyr og kjøleskap. Ventilator i veggskap (kullfilter)

Merknader: Kjøkken med normal bruksslitasje.

TG 2:

Settes da bruk av kullfilter i ventilator er avvik ihht NS 3600:2018

9. Rom under terreng

9.1 Vaskerom/boder

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Underetasje består av 1 matbod, vaskerom og bod..

Det er varierende overflater med pusset mur, eikefiner og trepanel.

Tepper og malt betong på gulv.

NB! Vaskerom fra opprinnelig byggeår, har store avvik ihht dagens krav til fuktsikring i våtrom og er dermed ikke medtatt som et våtrom i denne rapporten. Rommet fungerer likevel greit med dagens bruk.

*Det er ingen rom i u.etg til hovedhus som tilfredsstiller krav til oppholdsrom. (Små vinduer)

Merknader: -Grove overflater med synlige skjøter i plater.

-Synlig fuktinntrengning og saltutslag i vegg på matbod. (beskrevet i punkt 1.1)

-Det er påvist diverse riss og sprekker

-Murvegger bør ikke kles igjen da det er stedvis synlig fuktmerker/fuktvandring i konstruksjonen mot terreng.

TG 2:

Settes på bakgrunn av riss og sprekker. (avvik ihht NS 3600:2018)

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Gulvflater med malt betong og tepper

Merknader: -Det er påvist mindre tørkeriss i betonggulv på matbod og vaskerom

TG 2:

Riss i gulv (avvik ihht NS 3600:2018)

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Naturlig avtrekk via stålkanal på verksted. Ellers små åpningsvinduer.

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

Merknader: -Hullboring er ikke mulig grunnet konstruksjonsmessige årsaker. (murvegger)

-Synlig fuktinntrengning i vegg på matbod. Byggematerialer tåler denne fuktpåkjenningen til en viss grad, men det er absolutt å anbefale tiltak for å hindre dette.

Ventiler i vinduer og vegger er i henhold til datidens byggeskikk. Det er dog viktig at vinduer og ventiler brukes aktivt for utskiftning av luft.

TG 2:

Settes på bakgrunn av forhøyede fuktverdier i vegg under terreng. (Avvik ihht NS 3600:2018)

9.2 Hybel

TG 1 9.2.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Vegger med varierende overflater med normal slitasje. Malt himling med listverksprofiler.

Merknader: Overflater med naturlig bruksslitasje ihht alder.

TG 1 9.2.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Gulvflater i hybel består av laminat. Belegg i entrè. Fliser på bad.

Merknader: Gulv med normal bruksslitasje ihht alder. Det er registrert noe skjevhet i gulv.

TG 2 9.2.3 Fuktmåling og ventilasjon

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Vegger i hybel ligger ikke under terreng. Det er ikke foretatt hullboring. Ventilering via åpningsbare vinduer.

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

TG 2:

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

10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår/1995/2024

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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 ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør i kobber og plast (rør-i-rør) og avløpsrør i plast og støpejern. Sluk i plast og støpejern

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

-Stoppekran på vaskerom. Testet OK

-Sluk på vaskerom og bad i hybel er utdatert.

Hjemmelshaver opplever ingen problemer med vann eller avløp.

Det er foretatt oppgraderinger av vann og avløp i 1.etg i forbindelse med etablering av bad

TG 2:

-Avløp i støpejern. Disse bør sjekkes innvendig med kamera , da slitasjegrad avhenger av vannkvalitet og bruk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder bør det holdes under oppsyn.

TG 3:

-Synlig rust i sluk i sluk på vaskerom og bad i u.etg. Disse bør utbedres da det kan være fare for at vann vil nå tilstøtende konstruksjon. (avvik ihht NS 3600:2018)

*Kostnadsberegning kan avvike da undertegnede ikke innehar kompetanse på området. Det anbefales å innhente tilbud fra ansvarlige VVS foretak.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder fra Oso med ekspansjonskar ca. 200 liter plassert på vaskerom.

Merknader: *Bereder med ekspansjonskar må ha jevnlig tilsyn for riktig funksjon. (Årlig sjekk av ladetrykk)

**Det er anbefalt å direktekoble VV-bereder i koblingsboks, da det kan forekomme varmgang i stikkontakt/støpsel. Støpsel bør ha jevnlig tilsyn.

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 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Mekanisk avtrekksvifte på 2 badrom. Mekanisk avtrekk på kjøkken. Ellers naturlig ventilasjon via 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.

Merknader: -Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Dette kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklime og ventilerings (balansert ventilasjonsanlegg)

*Vinduer/ventiler må brukes aktivt for utskifting av luft. Viktig at ventiler holdes åpne, selv i den kalde årstiden.

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 1955/1996/2018

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè i 1.etg. Kursfortegnelse og sikringer stemmer ikke overens.

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

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll

-Samsvarserklæring for det som hjemmelshaver har fått utført er fremvist. (Samsvarserklæringer er ikke komplette helt tilbake til 1999.)

**.-Downlights med halogenpærer må forventes å skiftes ut med LED, da halogenpærer er svært lite tilgjengelig. 1 stk spot i stue er defekt/har avvik i følge eier.

*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 år siden forrige tilsyn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter. Det mangler håndløper på 1 side i trappen. Trapper er brattere enn dagens standard.

-Det foreligger flere sett med tegninger på denne boligen, da den er påbygget i flere omganger. Originale tegninger fra 1953 avviker med dagens plan og fasader. Siste tegning fra 1995 ved søknad om tilbygg viser dagens fasader. Det er dog ingen plantegninger på denne, slik at avvik/lovlighet/endring ikke er mulig å bedømme. Det foreligger også en tegning datert 1986 med forslag til utvidelse av boligen. Dette ser ikke ut til å ha blitt gjennomført. Hybel/ominnredning av kjeller er stemplet godkjent av bygningsvesenet i 1962. Eldre plantegning av hybel har avvik ihht dagens plan. Soverom i hybel er ikke inntegnet. Tilbygg fra 1995 er godkjent, men foreligger ingen ferdigattest.

-Egenerklæringsskjema i forbindelse med eierskifteforsikring er ikke mottatt.

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Drenering/fuktsikring

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Velges på bakgrunn av svertesopp, tørkesprekker og noe avflassing av maling
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes ihht til alder, funksjon og slitasje på enkelte vinduer og dører.(de eldste)
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Vurderes grunnet noe manglende lufting av konstruksjonen. (Det er ikke påvist ventilering av yttertaket, men tidligere eier opplyser at det ble etablert lufting av tak ved omlegging i 2008.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til 100 cm. Værslitasje og tørkesprekker i enkelte bord
7.1.1	Bad 1995 Overflate vegger og himling
	Vurderes med tanke på alder og slitasje Skadet flis på vegg.
7.1.2	Bad 1995 Overflate gulv
	Vurderes med tanke på alder og slitasje
7.1.3	Bad 1995 Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320
8.1	Kjøkken Hovedhus Kjøkken Hovedhus
	Settes på bakgrunn av svelling i benkeplate/skrog (Avvik ihht NS 3600:2018)
8.2	Kjøkken Hybel Kjøkken Hybel
	Settes da bruk av kullfilter i ventilator er avvik ihht NS 3600:2018
9.1.1	Vaskerom/boder Veggenes og himlingens overflater
	Settes på bakgrunn av riss og sprekker. (avvik ihht NS 3600:2018)
9.1.2	Vaskerom/boder Gulvets overflate
	Riss i gulv (avvik ihht NS 3600:2018)
9.1.3	Vaskerom/boder Fuktmåling og ventilasjon
	Settes på bakgrunn av forhøyede fuktverdier i vegg under terreng. (Avvik ihht NS 3600:2018)
9.2.3	Hybel Fuktmåling og ventilasjon
	Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Settes da det ikke er mulig å påvise bruk av grunnmursplast rundt hele boligen. Tegn til fuktinnsig i konstruksjonen. (Svikt i drenering)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
1.3	Terrengforhold
	Settes da fall inn mot grunnmur er avvik ihht NS 3600:2018 Utbedres og kostnadsvurderes sammen med punkt 1.1
7.3.1	Bad hybel Overflate vegger og himling
	Vurderes med tanke på alder og funksjonen av dagens av overflater. Det bør vurderes en total oppussing for sikker bruk. *Se 7.3.3
7.3.2	Bad hybel Overflate gulv
	Vurderes med tanke på alder og funksjon. Det bør vurderes en total oppussing for sikker bruk.
7.3.3	Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk
	Vurderes på bakgrunn av alder og funksjon. Det bør vurderes en total oppussing for sikker bruk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Synlig rust i sluk i sluk på vaskerom og bad i u.etg. Disse bør utbedres da det kan være fare for at vann vil nå tilstøtende konstruksjon. (avvik ihht NS 3600:2018) *Kostnadsberegning kan avvike da undertegnede ikke innehar kompetanse på området. Det anbefales å innhente tilbud fra ansvarlige VVS foretak.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-