



Enebolig
Hagevegen 106
5268 Haukeland



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

| | | |
|----|--------------|-----------------------------|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 3 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 24 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 2 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt |

Utført av:

Takstmann

Ole Henrik Berg

Dato: 26/03/2025

Tertnesveien 103

Tertnes 5114

40616207

ole@berg-takst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

| | |
|------------------------------|--------------------------|
| Matrikkeldata: | Gnr:294, Bnr: 184 |
| Hjemmelshaver: | Per-Fredrik Lentføhr |
| Seksjonsnr: | |
| Festenr: | |
| Andelsnr: | |
| Tomt: | 1 194 m ² |
| Konsesjonsplikt: | |
| Adkomst: | Adkomst fra kommunal vei |
| Vann: | Offentlig |
| Avløp: | Offentlig |
| Regulering: | |
| Offentl. avg. pr. år: | |
| Forsikringsforhold: | |
| Ligningsverdi: | |
| Byggear: | 1969 |

BEFARINGEN:

| | |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Befaringsdato: | 16.12.2024 |
| Forutsetninger: | Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. |
| Oppdragsgiver: | Per-Fredrik Lentføhr |
| Tilstede under befaringen: | Per-Fredrik Lentføhr |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS3 |

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, interne veier, plen, bed og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av takstoler/sperr, taket er tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1969 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig

ANNET:

Takstobjektet: Enebolig med utleieleilighet i kjeller

Oppvarming: Varmekabler på badet, vaskerom, hall og WC. Peis i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapene er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Pipe/ildsted:

På grunn av alder anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede taksmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

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

Gulv: Gang, bad, vaskerom og WC har flis, resterende rom har parkettgulv

Vegger: Bad, WC og vaskerom har flis, resterende har malte slette overflater

Tak: Malte slette overflater.

Etasjeskille:

1.etasje: små/normale skjevheter.

2.etasje: små/normale skjevheter.

Små skjevheter/ujevnheter i etasjeskille vil forekomme.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

WC Inneholder:

Speil på vegg, vegghengt toalett og servantskap med blande batteri.

Slette, malte overflater på vegg og himling.

Fliser på gulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av det aktuelle huset.

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 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 |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Underetasje | | 55 | | | 51 | 4 |
| 1.etasje | 118 | | | | 118 | |
| Loft | 35 | | | | 35 | |
| Ekstern bod | | 14 | | | | 14 |
| SUM BYGNING | 153 | 69 | | | 204 | 18 |
| SUM BRA | 222 | | | | | |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Garasje | | 47 | | | | 47 |
| SUM BYGNING | | 47 | | | | 47 |
| SUM BRA | 47 | | | | | |

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Kjeller:

Bad:4,7

Gang: 3,2

Gang/Entre: 7,3

Soverom:6,2

Kjøkken/stue:22,8

Bod:1,46

Trapperom: 2,5

Tot: 55

1.etasje:

Entre: 15 m²

Bad: 10 m²

Vaskerom: 6 m²

WC: 2m²

Stue:44,8

Gang og trappehus:9,2

Kjøkken: 9,5

soverom 1: 8,3m²

soverom 2: 10,2m²

Tot: 118kvm

2.etasje:

Bad: 3,6

Soverom 5: 5,8

Soverom3: 5,8

Soverom 4:12,7

Gang: 5

Tot:35m

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

BRA-e:

Ekstern bod: 14m²

Garasje: 47m²

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

Garasjen er oppført med støpt ringmur. Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av takstoler, taket er tekket med takstein. Garasje er ikke videre kontrollert/undersøkt.

Ekstern bod er utført med terrassebord/lekter på heller. Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av sperr, taket er tekket med takshingel. Vedlikehold og utbedring må påregnes. Synlig fukt i konstruksjonen. Boden er ikke videre kontrollert/undersøkt.

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

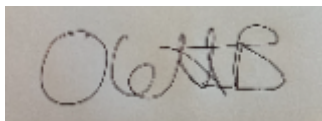
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

26/03/2025



Ole Henrik Berg

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

Byggegrunn er ukjent. Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. På befaringsdagen ble det ikke registrert grove tegn til setninger utover det som må forventes av alder/byggeskikk. På bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Støpt grunnmur. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren. Fremstår i normalt god stand i forhold til alder.

Merknader: Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig fuktsikring/drenering er delvis fra byggeår og noe fra 2012 informerer hjemmelshaver om. Det ble ikke avdekket tegn til svik i drenering ved innvendig kontroll med fuktindikator.

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå. Drenering som ikke er utbedret har passert forventet levetid.

TG iu 1.2 Kryp kjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypkjeller fra innsiden.

Krypkjeller uten tilkomst

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold rundt boligen er varierende.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur/dekke, nemlig at det er helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Merknader: Det er påvist flatt terreng og noe feil helning.

TG2 satt på grunnlag av noe feil helning.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Bindingsverk med kledning.

Merknader: Det er påvist:

Malingsavskalling flere steder og rundt vinduer.
Grønske flere steder på kledning.
Vindtettingsduk er ikke tilstrekkelig festet og tetter for lufting av kledning noen steder.

Anbefaler godt vedlikehold av kledning og utsatte steder og utbedring av lufting.

Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduene, ytterdører og terrassedør ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

To-lags isolerglass i tre fra 2005 og 2010.

Hjemmelshaver informerer om at PWC vinduer er fra 2017.

Terrassedør med to-lags isolerglass fra 2020.

Hjemmelshaver informerer om at ytterdør er fra 2018

Merknader: Mangler vannbord i lysgrav på vindu i underetasje

Det er påvist mangel av vedlikehold på flere vinduer.

Små tregheter i lukkemekanisme på noen vinduer

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Det må påregnes vedlikehold av vinduer. Noen vinduer nærmer seg sin forventede levetid.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer og takstoler.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

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

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2012

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er benyttet duk, lekter og takstein til taktekking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Merknader: Det er påvist noe mose på tak. Anbefaler vedlikehold av taket.

Det er ikke montert snøfangere på begge sider av taket.

Snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere.

TG2 er vurdert på grunnlag av mangel av snøfanger og påvist mose.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn 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.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Innredet loft med A-takstoler som er delvis tilgjengelig i knevegg.

Merknader: Det er påvist avvik i dampsperre i knevegg.

Fuktskjolder er påvist, men etter fuktmåling er det ikke påvist forhøyede fuktverdier.

TG2 er vurdert på grunnlag av avvik i dampsperre og fuktskjolder.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ved inngangspartiet er det terrasse på 14m².

På fremsiden av boligen er det terrasse på 65m². Takoverbygg på deler av terrassen

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, normalt vedlikehold må påregnes.

Terrasse utenfor uthus på 11kvm. Rekkverkshøyde mål til ca 93cm som er under dagens krav.

På befaringsdagen ble det påvist at takoverbygg var utett. Hjemmelshaver informerer om at dette er nå tettet.

Merknader:

7. Våtrom

©msu.no

7.1 Bad underetasje**TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet inneholder:

Dusjkabinett, vaskemaskin, skap, tørketrommel, vegghengt toalett, vask med blandebatteri, speil og lys over speil.

Mekanisk avtrekk

Malte, slette overflater. Flis bak vegghengt toalett

Merknader: Det er påvist:

Hull etter skrue/plugg.

Sprekker i overgang vegg/tak.

Svertesopp i vindu og bak dusjkabinett.

Flekker i fuger på bad.

Ikke tilstrekkelig ventilasjon med dagens bruk.

Malingsavskalling på list rundt dør mot gulv.

Begrenset tilkomst til sluk under dusjkabinett.

Det er påvist omfattende skader og svertesopp på overflatene bak dusjkabinett. Utbedring/oppgradering av badet må påregnes.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Helfliset gulv med sokkelflis

Merknader: Det er begrenset tilkomst til sluk under dusjkabinett

Det er påvist svertesopp på elastiske fuger og overflater.

For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Plastsluk med klemring og membran

Det er ikke boret hull da våtsone er i hjørnet med yttervegger. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga utslag for unormale/forhøyede fuktverdier.

Merknader: Det er ikke påvist membran/mansjett i rørgjennomføring under vask

Det er påvist svertesopp bak dusjkabinett

Det er påvist mangelfull ventilasjon

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Med bakgrunn i alder og utførelse på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Det må påregnes oppgradering av våtrommet.

7.2 Bad 1.etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet inneholder:

Fliser på vegg.

Vegg mot stue og tak er slett og malt.

Vask med skap og blandebatteri, skap med speil, dusjkabinett og vindu

Merknader:

TG 2 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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Helfliset gulv med sokkelflis på vegg mot stue

Merknader: Sluk under dusjkabinett har begrenset tilkomst. Hjemmelshaver informerer om at dusjkabinett må jekkes opp for å få tilkomst til sluk.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Plastsluk med klemring og membran.

Det er ikke boret hull da våtsone er i hjørnet mot yttervegg og vaskerom. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale/forhøyede fuktverdier.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Merknader: Tilleggssluk har ikke vannlås

Begrenset tilkomst til sluk under dusjkabinett

Det gjøres oppmerksom på at membranen har passert halvparten av sin forventede levetid.

TG2 er vurdert på grunnlag av mangel av alder, vannlås i sluk og begrenset tilkomst til sluk under dusjkabinett.

7.3 Vaskerom 1.etasje

7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Helfliset vaskerom med taklist inneholder:

Vaskemaskin, tørketrommel, vindu, ytterdør vask og skap

Merknader: Mer enn halvparten av overflatens levetid er nådd.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på overflater. Derav økt risiko for lekkasjer og skader.

For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

7.3.2 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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Helfliset gulv

Merknader: Mer enn halvparten av overflatens levetid er nådd.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og utilstrekkelig fall på gulv/overflater. Derav økt risiko for lekkasjer og skader.

For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med klemring og påvist membran. Hjemmelshaver informerer om at tettesjikt/membran er fra 2012.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Merknader: Det er påvist at vannlås mangler i sluk.

Det gjøres oppmerksom på at membranen har passert halvparten av sin forventede levetid.

For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

7.4 Bad 2.etasje

TG 2 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet inneholder:

Baderomsplater på vegg med taklist. Malt og slett tak.

Vask med skap og blandebatteri, speil, skap, takvindu, dusjkabinett og vegghengt toalett

Merknader: Med bakgrunn i alder på overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på overflater. Derav økt risiko for lekkasjer og skader.

For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Helfliset gulv med sokkelflis

Merknader: På befaringsdagen ble det påvist utilstrekkelig fall

Sprekker i elastiske fuger på gulv

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og fall på /gulvoverflater. Derav økt risiko for lekkasjer og skader.

For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med klemring

Det ble gjennomført hulltaking fra gang på loftet. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Merknader: Det gjøres oppmerksom på at membranen har passert halvparten av sin forventede levetid.

For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken underetasje

TG 2 8.1 Kjøkken underetasje

Vanninstallasjonen er fra 2012

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.

Ikea kjøkken fra 2020 inneholder:

Laminat benkeplate og profilerte fronter

Oppvaskmaskin, komfyr, ventilator og kjøleskap

Merknader: Fuging er delvis sprukket bak benkeplate

Mangler sokkel ved oppvaskmaskin.

Foringer mangler

For å oppnå TG0/TG1 må det påregnes lokal utbedring/utskiftning.

8.2 Kjøkken 1.etasje

TG 2 8.2 Kjøkken 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2018

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

Det er 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.

Kjøkkenet inneholder:

Laminat benkeplate og profilerte fronter.

Komfyrvakt ved platetopp og lekkasjesikring under oppvaskemaskin.

Integrert platetopp, steikeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin, ventilator og kjøleskap

Vask med blandebatteri

Merknader: Det er påvist svelling i benkeplate

For å oppnå TG0/TG1 må det påregnes lokal utbedring/utskiftning.

TG2 vurderes på grunnlag av påvist svelling i benkeplate.

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Vegger og himling i underetasje

Merknader: I ventil på soverom er det påvist isolasjon som begrenser ventilasjonen.

Påvist svertesopp på overflater bak sofa og på bad. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget av eventuelle skader.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det er fliser på bad og 1-stavs laminat på gulv i underetasje

Merknader: Det er påvist svertesopp på bad

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget av eventuelle skader.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Naturlig ventilasjon i underetasje.

Det ble gjennomført hulltaking bak sofa i underetasjen. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 6,2%.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader

Merknader: Det stilles krav i nyere boliger til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig høyere skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakkenivå.

TG2 er vurdert på grunnlag av for dårlig luftsirkulasjon i forhold til bruksbelastning.

10. VVS**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

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

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Hjemmelshaver informerer om at det ble montert nytt rør-i-rør system i boligen i 2012.

Merknader: Det mangler spalte og inspeksjonsmulighet på vegghengt toalett i underetasje og WC

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør. Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast. Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

190L VVB i underetasje fra 2018

Merknader: Hjemmelshaver informerer om at sluk i bod i underetasje er tett og lekkasjesikring for VVB er derfor ikke tilstedet.

Det må påregnes utbedring av lekkasjesikring av varmtvannsbereder.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2017

Varmepumpe i stue fra 2017.

Merknader: Hjemmelshaver informerer om at det har vært service på denne to ganger siden montering.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Naturlig ventilasjon i boligen. Elektrisk vifte på kjøkken og bad

Merknader: Ventil i underetasje er lukket igjen med isolasjon.

Underetasjen bærer preg på dårlig ventilasjon, høy luftfuktighet og stillestående luft

Det stilles krav i nyere boliger til balansert ventilasjon av hensyn til inneklime og energieffektivitet.

Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent alder

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskapene har automatsikringer.

Underetasje har egen måler.

Merknader: På grunnlag av manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring og at det er en eldre bolig anbefales det en utvidet elkontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

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.

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

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

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Rekkverkshøyde og returjelender er 90 cm. Det mangler håndlist i innvendig trapp.

Hjemmelshaver har fremlagt tegninger fra arkitekt. Dagens romløsning på loft avviker fra disse.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet |
| | Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakke nivå. Drenering som ikke er utbedret har passert forventet levetid. |
| 1.3 | Terrengforhold |
| | TG2 satt på grunnlag av noe feil helning. |
| 2.1 | Yttervegger |
| | Anbefaler godt vedlikehold av kledning og utsatte steder og utbedring av lufting. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov. |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | Det må påregnes vedlikehold av vinduer. Noen vinduer nærmer seg sin forventede levetid. |
| 4.2 | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) |
| | Det er påvist noe mose på tak. Anbefaler vedlikehold av taket. Det er ikke montert snøfangere på begge sider av taket. Snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere. TG2 er vurdert på grunnlag av mangel av snøfanger og påvist mose. |
| 5.1 | Loft (konstruksjonsoppbygging) |
| | Det er påvist avvik i dampsperre i knevegg. Fuktskjolder er påvist, men etter fuktmåling er det ikke påvist forhøyede fuktverdier. TG2 er vurdert på grunnlag av avvik i dampsperre og fuktskjolder. |
| 7.1.2 | Bad 1.etasje Overflate gulv |
| | Det er begrenset tilkomst til sluk under dusjkabinett Det er påvist svertesopp på elastiske fuger og overflater For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom. |
| 7.2.2 | Bad 1.etasje Overflate gulv |
| | Sluk under dusjkabinett har begrenset tilkomst. Hjemmelshaver informerer om at dusjkabinett må jekkes opp for å få tilkomst til sluk. Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom. |
| 7.2.3 | Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Tillegssluk har ikke vannlås Begrenset tilkomst til sluk under dusjkabinett Det gjøres oppmerksom på at membranen har passert halvparten av sin forventede levetid. TG2 er vurdert på grunnlag av mangel av vannlås i sluk og begrenset tilkomst til sluk under dusjkabinett. |
| 7.3.1 | Vaskerom 1.etasje Overflate vegger og himling |
| | Mer enn halvparten av overflatens levetid er nådd. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på overflater. Derav økt risiko for lekkasjer og skader. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom. |
| 7.3.2 | Vaskerom 1.etasje Overflate gulv |

| | |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>Mer enn halvparten av overflatens levetid er nådd.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og utilstrekkelig fall på gulv/overflater. Derav økt risiko for lekkasjer og skader.</p> <p>For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.</p> |
| 7.3.3 | Vaskerom 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | <p>Det er påvist at vannlås mangler i sluk.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at membranen har passert halvparten av sin forventede levetid.</p> <p>For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.</p> |
| 7.4.1 | Bad 2.etasje Overflate vegger og himling |
| | <p>Med bakgrunn i alder på overflater er restlevetiden på rommet usikker.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på overflater. Derav økt risiko for lekkasjer og skader.</p> <p>For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.</p> |
| 7.4.2 | Bad 2.etasje Overflate gulv |
| | <p>På befaringsdagen ble det påvist utilstrekkelig fall</p> <p>Sprekker i elastiske fuger på gulv</p> <p>Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på overflater.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og fall på /gulvoverflater. Derav økt risiko for lekkasjer og skader.</p> <p>For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.</p> |
| 7.4.3 | Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | <p>Det gjøres oppmerksom på at membranen har passert halvparten av sin forventede levetid.</p> <p>For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.</p> |
| 8.1 | Kjøkken underetasje Kjøkken underetasje |
| | <p>Fuging er delvis sprukket bak benkeplate</p> <p>Mangler sokkel ved oppvaskmaskin.</p> <p>Foringer mangler</p> <p>For å oppnå TG0/TG1 må det påregnes lokal utbedring/utskiftning.</p> |
| 8.2 | Kjøkken 1.etasje Kjøkken 1.etasje |
| | <p>Det er påvist svelling i benkeplate</p> <p>For å oppnå TG0/TG1 må det påregnes lokal utbedring/utskiftning.</p> <p>TG2 vurderes på grunnlag av påvist svelling i benkeplate.</p> |
| 9.1.1 | Underetasje Veggene og himlingens overflater |
| | <p>I ventil på soverom er det påvist isolasjon som begrenser ventilasjonen.</p> <p>Påvist svertesopp på overflater bak sofa og på bad. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget av eventuelle skader.</p> |
| 9.1.2 | Underetasje Gulvets overflate |
| | <p>Det er påvist svertesopp på bad</p> <p>Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget av eventuelle skader.</p> |
| 9.1.3 | Underetasje Fuktmåling og ventilasjon |

| | |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>Det stilles krav i nyere boliger til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.</p> <p>Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig høyere skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakkenivå.</p> <p>TG2 er vurdert på grunnlag av for dårlig luftsirkulasjon i forhold til bruksbelastning.</p> |
| 10.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | <p>På toalettrommet i 1.etasje er det ikke sluk eller annen form for lekkasjesikring. Vegghengt toalett skal være utstyrt med dreinsåpning som ledes til sluk eller annen form for lekkasjesikring. Dreinsåpningen skal varsle om lekkasje og ledes til sluk for å unngå ytterligere skader.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.</p> <p>Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør. Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.</p> <p>Boligen har sluk og avløpsrør i plast. Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.</p> |
| 10.2 | Varmtvannsbereder |
| | <p>Hjemmelshaver informerer om at sluk i bod i underetasje er tett og lekkasjesikring for VVB er derfor ikke tilstedet.</p> <p>Det må påregnes utbedring av lekkasjesikring av varmtvannsbereder.</p> |
| 10.4 | Varmesentraler |
| | Det er satt tilstandsgrad 2 grunnet mangel av dokumentasjon på service de siste to årene |
| 10.5 | Ventilasjon |
| | <p>Ventil i underetasje er lukket igjen med isolasjon.</p> <p>Underetasjen bærer preg på dårlig ventilasjon, høy luftfuktighet og stillestående luft</p> <p>Det stilles krav i nyere boliger til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.</p> <p>Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.</p> |

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7.1.1 | Bad underetasje Overflate vegger og himling |
| | <p>Det er påvist:</p> <p>Hull etter skrue/plugg. Sprekker i overgang vegg/tak. Svertesopp i vindu og bak dusjkabinett. Flekker i fuger på bad. Ikke tilstrekkelig ventilasjon med dagens bruk. Malingsavskalling på list rundt dør mot gulv. Begrenset tilkomst til sluk under dusjkabinett.</p> <p>Det er påvist omfattende skader og svertesopp på overflatene bak dusjkabinett. Utbedring/oppgradering av badet må påregnes.</p> |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.- |
| 7.1.3 | Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | <p>Det er ikke påvist membran/mansjett i rørgjennomføring under vask</p> <p>Det er påvist svertesopp bak dusjkabinett</p> <p>Det er påvist mangelfull ventilasjon</p> <p>Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.</p> <p>Med bakgrunn i alder og utførelse på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Det må påregnes oppgradering av våtrommet.</p> |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.- |