

Vertikaldelt tomannsbolig
Hagaliveien 34
1358 Jar



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 22/05/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:37, Bnr: 406
Hjemmelshaver:	Kari Forbrigd
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	537 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Kommunal
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1982

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

19.05.2025

Forutsetninger:

Boligen ble inspisert i dagslys. Klarvær og ca.17 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen.

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

****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:

Hjemmelshaver

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet skrånende tomt med gressplen, prydbusker og treplattinger. Gruset gårdsplass med hellelagt trapp og gangsti til boligen. Det opplyses om at det er varmekabler i trappen.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt 2-mannsbolig oppført med grunnmur i isolert betongmur. (Multimur.) Yttervegger over grunnmur i trekonstruksjon med stående/liggende kledning. Antatt isolert etter eldre krav. Saltak tekket med betongtakstein. Renner og nedløp i plast.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår godt vedlikeholdt og fremstår med normal slitasje ihht alder. Overflater er pusset opp gjennom årenes løp. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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

*Multimur består av elementer som er laget av gipsplater montert på trebindingsverk hvor kjernen er isolert med polyuretanskum. Dette elementet ble brukt som innerforsikling under oppføring av grunnmurer, og var vanlig byggemåte på 80-90 tallet.

Informasjon om multimur hentet fra nettet:

"Multimurelementet har en høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader. Årsaken til dette er at multimuren består av et betongytte med organisk kerne. Hvis det går hull på betongen, vil muren absorbere fukt og få store skader. Elementet er derfor ikke lenger i bruk ved bygging av boliger i Norge. Så lenge multimurelementet og den utvendige fuktsikringen rundt boligen imidlertid er inntakt, vil ikke multimurelementet i seg selv føre til slike skader på boligen."

Man skal være klar over at dampspærren, tetting rundt kanaler/ el-bokser etc., har store avvik ihht dagens strenge krav til tetting av bygg. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

ANNET:

OPPVARMING:

Lukket ildsted

Varmekabler/folie i begge baderom+ entrè + vaskerom+ 1.etg samt 1 soverom i u.etg.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Fremviste kvitteringer for div utført arbeid. Opplysninger gitt av hjemmelshaver.

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

Innvendige varierende overflater:

VEGGER: Malte slette flater, malt tapet/strietapet, trepanel. Fliser på baderom

HIMLING: Malte slette flater, trepanel, tak-ess

GULV: Parkett, laminat, fliser på baderom+ vaskerom+ entrè

*Det kan forekomme mindre avvik i beskrivelse av materialtyper.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, 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 da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og knirk i gulv kan ofte forekomme på eldre konstruksjoner.

- Boligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder, og er pusset opp gjennom årenes løp
- Det registreres noe knirk i gulv på enkelte steder i boligen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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

- Ny utebod og veranda 2023
- Nye fliser med varme i gulv i entrè
- 1 etg. med nytt kjøkken, varme i gulv, pusset opp alle overflater, nye vinduer 2015/2016
- Nytt ildsted 2017

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	66				52	14
1.etg	69			78	69	
Loft	47				47	
SUM BYGNING	182			78	168	14
SUM BRA						

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje (felles m nabo)		22				
Utvendig bod		8				
SUM BYGNING		30				
SUM BRA	30					

BRA-i:

U.etg:

Entrè, vaskerom, bad, 2 soverom, bod

1.etg:

Kjøkken, stue/spisestue, tv-stue

Loft:

3 soverom, bad, garderobe

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

Arealoppmåling baserer seg på de arealer som er måleverdige ihht målreregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

TBA: Veranda 27 m² + terrasse 51 m² = 78 m²

GARASJE / UTHUS:

-Frittstående garasje felles med nabotomt oppført med vegger i Leca e.l. støpt plate på mark. Takkonstruksjon i tre tekket med takpapp. Elektrisk portåpner. Ikke videre tilstandsvurdert, men det er synlige skader/sprekker i vegger grunnet jordtrykk.

*Eier opplyser om at 2/3 deler av garasje er tenkt revet i forbindelse med bygging på nabotomt. Se opplysninger fra megler/salgsoppgave.

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

22/05/2025

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter

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

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

Grunnmur i betong (multimur) Byggegrunn kan ikke verifiseres 100% uten geotekniske undersøkelser.

Merknader: -En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/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.

-Grunnmursplast (fuktsikring) er ikke påvist grunnet terrasser som er bygget inntil boligen.

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

TG 2:

Forventet levetid/tid for utskiftning for drenering/fuktsikring har passert/nærmer seg. (Vær obs på luktforandringer, fuktskjolder etc.)

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Grunnmur er fylt inntil mot NORD og delvis mot ØST. Boligen ligger i skrånende terreng med naturlig avrenning på ØST side. På NORD side kan man ikke påvise fall eller om det er etablert løsning for avrenning av vann grunnet inntilbygget terrasse.

Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall vekk fra konstruksjonen og det er anbefalt at vann fra taknedløp ledes vekk fra konstruksjonen.

Merknader:

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

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

TG 2:

Flatt terreng /dårlig fall på NORD side (avvik NS 3600:2018)

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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 i trekonstruksjon med stående/liggende kledning. Antatt isolert etter eldre krav/forskrifter.

(Yttervegg på takopplegg til naboenhhet har påvist mindre råteskader i kledningsbord)

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. Det er påvist lufting i nedkant av kledningen

-Det er stedvis enkelte tørkesprekker. Vedlikehold/utskifting må påregnes.

-Insektsnett i luftespaltene i raftene har stedvis hull. Bør rettes for å hindre at insekter/fugler kommer inn i konstruksjonen.

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

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av alder/slitasje. Ingen strakstiltak er påkrevd.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører med karmen i tre med varierende årstall. Hovedsaklig vinduer fra byggeår, 1.etg med vinduer fra 2015/2016

Ytterdør med glassdetaljer.

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.

-Det er stedvis avflassing av overflatebehandling. Dette kan forkorte levetiden og bør utbedres.

-Omramming rundt vinduer har mindre klaring ned til vannbrett enn anbefalt. Dette kan resultere i fuktopptak i treverket med fare for skader. Ved stikkprøver ble det ikke avdekket nevneverdige skader grunnet forholdet. Tiltak kan vurderes.

-Takvinduer bør ha hyppig tilsyn, da de er mer utsatt for lekkasjer enn ordinære vinduer.

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

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

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

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

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av alder/slitasje de eldste vinduene

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Saltak (kompakt skråtak) tekket med betongtakstein. Kun påvist luftesplate i raft.

Merknader: Bygningsdelen er ikke mulig å vurdere da det er en lukket konstruksjon. Det kan forekomme avvik i hht lufting mellom yttertak og isolering som ikke er mulig å påvise.

Det ble ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt, ved visuell kontroll, 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.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Konstruksjonen er bygget opp med undertak, sløyfer og lekter under betongtakstein. Renner og nedløp i plast.

*Det mangler snøfangere på takflaten. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket.

Merknader: -Det ble ikke avdekket skader/avvik med behov for strakstiltak.

-Takrenner bør utbedres i følge hjemmelshaver.

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

TG 2:

Selv om forventet levetid er mer enn halvvert/passert, så er det ingen tegn til strakstiltak. 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)

Kun 2 stk isolerte og platekledde kneloft som er tilgjengelige for inspeksjon.

Merknader: Ingen bemerkninger.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

1. Terrasse i trekonstruksjon på bakkeplan i 1.etg mot NORD/ØST.

2. Utkraget veranda mot SØR i trekonstruksjon med utgang fra stuen i 1.etg

Merknader: -1. Terrasse med vær og bruksslitasje. påvist en del tørkesprekker og noe svikt i understøttelse.

Rekkverkshøyde målt til 92 cm og er lavere enn dagens

krav til sikring (100 cm). (må ikke endres)

Vedlikehold/utskiftning må påregnes på terrasser av tre.

-2. Veranda mot SØR ble bygget ny i 2023. Ingen avvik registrert på denne.

TG 2:

Terrasse på bakkeplan:

Avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter og svikt i understøttelse, samt generell slitasje på terrassebord.

7. Våtrom

7.1 Bad u.etg

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.

Flislagt bad med trepanel i himling. Innredning med vask og ett-gresp armatur. Innmurt speil på vegg. Vegghengt WC.

Dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig avtrekk med ventil i himling.

(Ref. tidligere salgsoppgave så er badene datert år 2007)

Merknader: -Overflater med normal bruksslitasje ihht alder.

-Det er påvist sprekk i 1 flis i vegg mot terreng. Årsak ikke mulig å vurdere/ikke kjent.

-Det anbefales å ettermontere elektrisk avtrekksvifte for å sikre rask utskiftning av fuktig luft ved dusjing.

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

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

TG 2:

Riss i fuger, samt sprekk i flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Naturlig avtrekk

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: Gulvoveflater med normal bruksslitasje ihht alder.

-Det er målt høydeforskjell med laservater på 32 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Fall på gulv er utført etter eldre krav/forsrifter.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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:

-Membran er ikke påvist i sluket.

-Det er foretatt fuktmåling i vegg mot våtsonen, da det er plass rundt vannfordelerskap som gjør hullboring unødig. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier i platekledning bak fliser eller bunnsvill.

Forventet levetid for membran er 20 år

TG 2:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets

lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres/ etablere et lukket dusjkabinett for sikker bruk.

7.2 Bad loft

TG 2 7.2.1 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 vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagt bad med trepanel i himling. Innredning med helstøpt benk med integrert vask og ett-gresp armatur. Vegghengt WC. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk avtrekksvifte med i himling.
(Ref. tidligere salgsoppgave så er badene datert år 2007)

Merknader:

Overflater med naturlig bruskslitasje. Dør i våtsone er beskyttet for direkte vannsprut av glassdør til dusjen. Det ble ikke påvist nevneverdige skader i dør eller listverk.

-Det er påvist en del riss i flisfuger.

TG 2:

Riss i fuger er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

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.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 18 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. (Ca. 1:50) Fall mot sluk på tilfeldig valgte steder. Fall på gulv ihht eldre forskrifter/krav.

-Luftespalte under dørblad for god utskiftning av fuktig luft ved bruk.

-Det er påvist løs jording i sluk. Denne bør sjekkes av el-fagperson.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Sluk i plast.

Merknader: -Membran er ikke påvist under klemring i sluket. Det er antydning til smøremembran ved sluk.

-Det er foretatt hullboring/fuktmåling i vegg mot våtsonen fra tilstøtende rom. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier i platekledning bak fliser eller tresvill.

Forventet levetid for membran er 20 år

TG 2:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets

lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres/ etablere et lukket dusjkabinett for sikker bruk.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015/2016

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.

Kvik kjøkken fra 2015/2016. Slette fronter med integrerte håndtak. Benkeplate i steinmateriale med nedfelt platetopp. Glassplate bak platetopp. Kompositt vask med ett-greps armatur. Integrerte hvitevarer fra Siemens med stekeovn, kombiovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Ventilator med direkte avkast.

Merknader: Kjøkken med åpen løsning mot stuen. Normal bruksslitasje ihht.

-Det er ikke påvist lekkasjevarsler i tilknytning til kjøkkenet. (Dette er et avvik ihht TEK 10 og bør etableres.

Renovering av kjøkkenet innebærer vesentlig endring av røropplegget og boligen omfattes dermed av gjeldende forskrift ved oppussingen.)

PS! Lekkasjesikring anbefales uavhengig av byggeteknisk forskrift. Dette sikrer boligen mot større vannskader som ofte er omfattende (både i tid og kostnader) å reparere. De fleste forsikringsselskap gir dessuten premierabatt dersom lekkasjesikring er installert.

-Det er anbefalt å montere klaffeventil på utkast til ventilator, da dette forhindrer kald uteluft inn i ventilasjonsrøret. (I ytterste konsekvens, så kan det oppstå kondensering)

TG 2:

Settes grunnet manglende lekkasjesikring ihht TEK 10

9. Rom under terreng

9.1 Innredet rom

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke 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 tilfredsstillende.

Malte flater på vegger og himling med varierende materialbruk. Det er påvist ventiler i yttervegger samt spalteventil i vinduer.

*Det er viktig at ventiler holdes åpne for god luftsirkulering av rommene.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvflater med laminat, parkett og fliser. Fliser i entrè nye i 2015/2016.

Merknader: -Overflater med normal bruksslitasje ihht alder.

*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)

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er påvist ventiler i enkelte vegger og spalteventiler i vinduer.

Merknader: -Vegger er utført med påsprøytet isolasjonsmateriale og gipsplater mot betong. Fuktmåling var derfor ikke mulig å gjennomføre. Ingen synlige tegn til skader/svekkelser på befaringsdagen.

-Ventilering er i henhold til datidens byggeskikk. Kan likevel ikke sammenlignes med dagens krav til ventilering/inneklima. (balansert ventilasjon)

*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.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår/nyere på bad og kjøkken

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 spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør i kobber og plast (rør-i-rør) , avløpsrør og sluk i plast.

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

- 2 stk stoppekran på vaskerom lukker ikke vanntilførsel 100%, ved bruk av alminnelig håndkraft. Dette bør utbedres.

-Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser på befaringsdagen.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

*Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på området. For utvidet kontroll av vann og avløp bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak

TG 2:

Stoppekran bør byttes, da den har manglende funksjon.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder av merket Oso Hotwater Super S 200, volum 198 liter. Plassert på vaskerom med sluk i gulvet.

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

*Det er påvist noe rust på tilkoblinger på topp av bereder. Dette kan skyldes kondensering.

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

TG 2:

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

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Oppdragsgiver har opplyst om at det ikke finnes nedgravd oljetank på eiendommen

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilerings via ventiler i yttervegger i u.etc , samt åpningsbare vinduer enkelte med spalteventiler. Bad på loft er utstyrt med elektrisk avtrekksvifte.

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

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

*Det ble påvist en avtrekksvifte på kneloft som var satt ut av drift/demontert.

TG 2:

Naturlig avtrekk på vaskerom. (avvik NS 3600:2018)

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

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår/samt nyere oppgraderinger

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er 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.

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

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Samsvarserklæring for el-arbeid ved oppussing i 2015/16 er ikke fremlagt. (Fremvist faktura fra ansvarlig foretak)

Samsvarserklæring for strøm til utebod, samt fjerning /omkobling koblingsbokser på utvendig mur er fremvist.

-Kursfortegnelse er mangelfull og bør utbedres.

-Downlights med halogenpærer må forventes å skiftes ut med LED, da halogenpærer er svært lite tilgjengelig/selges ikke lenger.

Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det er anbefalt å foreta el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden forrige tilsyn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Tegninger er ikke fremlagt. Endringer/ avvik er derfor ikke mulig å bedømme.

-Det kun håndløper på 1 side i trappen samt lavere rekkverk enn dagens krav på 90 cm i loftetasjen. Det mangler også rekkverk mellom 1. etg. og repos i trapp. Dette bør etableres for å hindre skader/fall.

-Egenerklæringsskjema i forbindelse med eierskifteforsikring er ikke mottatt.

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

-Ferdigattest datert 10.01.1984

-NB! Vaskerom er ikke beskrevet som våtrom i denne rapporten, da rommet mangler vesentlige funksjoner for å oppfylle dagens krav til et våtrom. Fungerer likevel godt med dagens bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Støttemur er påvist skjev og har div. sprekker grunnet jordtrykk. Det mangler også rekkverk på mur som er høyere enn 50 cm over terreng/platting.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Forventet levetid/tid for utskiftning for drenering/fuktsikring har passert/nærmer seg. (Vær obs på luktforandringer, fuktskjolder etc.)
1.3	Terrengforhold
	Flatt terreng /dårlig fall på NORD side (avvik NS 3600:2018)
2.1	Yttervegger
	Vurderes på bakgrunn av alder/slitasje. Ingen strakstiltak er påkrevd.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes på bakgrunn av alder/slitasje de eldste vinduene
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Selv om forventet levetid er mer enn halvvert/passert, så er det ingen tegn til strakstiltak. 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.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrasse på bakkeplan: Avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter og svikt i understøttelse, samt generell slitasje på terrassebord.
7.1.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	Riss i fuger, samt sprekk i flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 Naturlig avtrekk
7.1.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres/ etablere et lukket dusjkabinett for sikker bruk.
7.2.1	Bad loft Overflate vegger og himling
	Riss i fuger er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
7.2.3	Bad loft Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres/ etablere et lukket dusjkabinett for sikker bruk.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Settes grunnnet manglende lekkasjesikring ihht TEK 10
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Stoppekran bør byttes, da den har manglende funksjon.
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk på vaskerom. (avvik NS 3600:2018)