

Enebolig
Billingstadåsen 20
1396 Billingstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 23/09/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:38, Bnr: 701
Hjemmelshaver:	Cheryl Lynn Rubin
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	786 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1990 (Tatt i bruk 1993)

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

18.09.2025

Forutsetninger:

Boligen ble inspisert i dagslys. Klarvær og ca.15 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Lagring av personlige eiendeler i enkelte rom. (Normalt i en bebodd bolig) 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:

Lett skrånende opparbeidet tomt med gressplen og prydbusker. Delvis naturtomt. Belegningsstein i gårdsplass. Kort vei til Billingstad togstasjon.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført med støpt plate på mark. Grunnmur i isoporelementer (trolig fylt med betong) med pusset utside. Kledd med gips på innsiden. Etasjeskiller og veggkonstruksjoner i tre over grunnmur. Liggende utvendig kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med behov for en del vedlikehold. Enkelte elementer har behov for oppgradering/modernisering/utsiftning. Eldre konstruksjoner har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. 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.

Drenering/fuktsikring har også en alder som tilsier at denne bør fornyes/utbedres.

Husk at dette er en eldre bolig som avviker fra dagens krav til bygg.

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

*Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

ANNET:

OPPVARMING:

Panelovner

2 stk ildsted i 1.etg

Varmekabler i gulv på badrom og entrè

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Opplysninger gitt av oppdragsgiver på befaringdagen. Tegninger/dokumenter mottatt av megler. (Takstmann står ikke ansvarlig for om opplysninger gitt av eier er korrekte.)

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

VEGGER: Malt tapet/strie, malte slette plater (gips), delvis fliser på bad

HIMLING: Malte slette flater, trepanel,

GULV: Parkett, fliser på bad + entrè+ wc + vaskerom, tepper

Mindre avvik i materialbeskrivelser kan forekomme.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv kan det forekomme diverse slitasje, riper og hakk med spor etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet/planhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og knirk i gulv kan ofte forekomme på eldre konstruksjoner. Loddavvik kan forekomme på vegger.

- Boligen har for det meste normal bruksslitasje på innvendige overflater ihht alder.
- Stedvis hakk/merker i parkettgulv utover normal slitasjegrad.
- Det registreres noe avvik i horisontalplan (totalavvik) opptil 10-15 mm. Målinger er foretatt på tilfeldig steder som var tilgjengelig.
- Riss/sprekke i gipsplater i trappeløp. Skyldes trolig tørk i trematerialer over flere år. Trevirke har krympet, men det gjør ikke gipsplatene. Dermed får man slike skader.
- Riss i plater over enkelte dører i bærevegg tyder på en ytre påkjenning som f.eks.snølast etc. hvor det oppstår en mindre bevegelser i konstruksjonen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er tilbygget vinterhage og balkong. Forøvrig er boligen fra 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
U.etg	89				72	17
1.etg	94			25	94	
Loft	62			6	62	
Vinterhage			11			
SUM BYGNING	245		11	31	228	
SUM BRA	256					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		20				
SUM BYGNING		20				
SUM BRA	20					

BRA-i:

U.etg:

Hybel: 1 soverom, bad, stue og kjøkken.

Hovedenhet: Badstue, bod under trapp, bod/lagerrom, bad og badstue

1.etg:

Entrè, hall, wc, vaskerom, kjøkken, stue og peisstue.

Loftetg:

3 soverom, loftstue og bad

*Romdefinisjoner er definert ihht dagens bruk. Kan ha avvik fra godkjente tegninger.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

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

Takhøyder målt på tilfeldige rom og steder:

U.etg: Hybel 237 cm, 1.etg: Stue 238 cm, Loft. 254 cm , soverom 233 cm. (skråtak i loftetasjen med varierende høyde.)

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje oppført med støpt såle mot grunn. Reisverk i tre med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Det er synlig fuktmerker i sutaksplater ved raft. Sprekk i betonggulv. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke evt skadeomfang. Ikke vider tilstandsvurdert

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

23/09/2025

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Grunnmur i isoporelementer (trolig betongfylt) med pusset utside. Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser.

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

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

-Det er påvist grunnmursplast rundt boligen. Topplst har stedvis mangler/avvik. Dette vil skape unødig belastning mot mur da vann vil komme mellom tettesjikt og muren. Anbefales utbedret. Ved svikt i drenering/fuktsikring vil man kunne få fukt/vann inn i boligen.

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

-Det er påvist riss i puss flere steder på muren. Årsak til riss kan være mange, men har ofte en sammenheng med mindre bevegelser i konstruksjonen. Man bør holde oppsyn med slike riss, for å evt avdekke forandringer. Utvendige riss og sprekker bør tettes for å forhindre fuktinntrengning med fare for "frostspreng" etc. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.

*Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner kan være støpt uten plast/tettesjikt mot grunnen. Det kan av den grunn

forekomme kapillærsug av fuktighet selv om dreneringen /grunnmursplasten blir utbedret. Det er derfor viktig å ikke benytte organisk materiale direkte mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktinnhold.

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

TG 2:

-Riss/sprekk i mur er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

-Forventet levetid har passert for drenering/fuktsikring. Symptom på manglende funksjon da det er påvist forhøyet fuktverdi i vegg mot terreng. (Man må holde u.etc. under oppsyn med tanke på luktforandringer, fuktskjolder etc.) Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.

-Grunnmursplast med stedvis mangler på topplst.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet dersom dette fysisk lar seg løse.(TEK 17)

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

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

Merknader: Det registreres fall fra mur og mot mur på tilfeldig valgte steder. Det registreres tydelig nedsenk i grunnen ved innkjøring til garasje. Årsak til dette kan ikke verifiseres uten ytterligere undersøkelser, men masser under belegningstein har sunket. (setning i grunnen.)

TG 2:

-Settes på bakgrunn av en helhetsvurdering av fall på terrenget. (Det er stedvis fall fra mur og mot mur.) Fall på terrenget bør utbedres ved ent utbedring av ny drenering/fuktsikring.

-Setning av masser under belegningstein ved garasje

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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.

Yttervegger over grunnmur i trekonstruksjon med liggende kledning. Det er synlig behov for utvendig vedlikehold.

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.

-Klaring mellom omramming/list og vannbrett er minimal/fraværende enkelte steder. Dette kan resultere i fuktopptak med dertil oppsprekking og fuktskader/råte. Enkelte vinduer har ikke vannbrett i overkant.

-Det er påvist kun tynne lekter bak trekledningen. Disse er noe mindre enn anbefalt luftespalte for trekledninger. (Minimum 22 mm)

-Musebånd/tetting bak kledning er ikke påvist/verifisert.

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Lufting av konstruksjonen er viktig for å hindre fukt og råteskader.

-Det er påvist værslitasje og tørkesprekker på en god del av kledningen. Svertesopp på store deler av huset.

Vedlikehold/utskiftninger må påberegnes på ytterkledninger av tre.

*Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen. Befaring er kun gjort på synlige deler fra bakkeplan og tilgjengelige steder.

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

TG 2:

Tørkesprekker, svertesopp og generell slitasje på utvendig kledningsbord.

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.

Vinduer med karmer i tre og isolerglass fra byggeår. Terrassedør fra 2016. Ytterdør med glassdetalj og elektronisk dørlås.

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. 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.

- Enkelte vinduer og dører har behov for justering for god funksjon. (ganske så normalt i eldre boliger)
- Vindu på soverom i u.etg har skade i karm/ramme.
- Innsettingsdetaljer er ikke mulig å avdekke.
- Sprekk i karm på vindu i vinterhage.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

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

TG 2:

Vurderes ihht til alder, funksjon og slitasje på enkelte vinduer og dører.(de eldste)

Omramming med stedvis behov for utskiftning.

Skade i vindu i u.etg

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak i trekonstruksjoner. Tekket med sutaksplater, papp, sløyfer og lekter under takstein. Lufting via spalte i raft. Skorstein over tak. Det er en lukket konstruksjon. (Kompakttak)

Merknader: -Takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

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

Det kan ellers ikke påvises synlige skader eller svekkelser på det som er synlig av konstruksjonen. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er synlig eller mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring.

TGIU er valgt grunnet manglende/begrenset inspeksjonsgrunnlag. (kompakttak, skråtak innvendig. Kun synlig sperrer i kneloft)

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.

Undertak av sutaksplater antatt fra byggeår. Yttertekking med betongtakstein. Det er påvist enkle snøfangere på tak på NORD side.

Disse er noe mindre/lavere enn hva som er anbefalt. Typegodkjenning er ukjent.

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

Merknader: -

- Det er påvist luftespalte i raft.
- Taktekking er ikke mulig å inspisere 100% da den ligger under takstein. Det er dog påvist undertaksplater av "SUTAK". Sutaksplater kun stedvis sjekket fra innside kneloft. (Lagring av personlige eiendeler hindrer inspeksjon) Det er ikke tilgang til å inspisere konstruksjon i sin helhet utover det som ble foretatt.
- Antydning til eldre fuktskjolder i sutaksplater
- Gjennomføringer i tak mangler "dobbel" tetting, men ingen synlige tegn til lekkasjer. Kun synlige fuktskjolder. (Ved en evt. brekkasje av takstein, så kan vann trenge inn i konstruksjonen.)
- Takhatt på SØR side har synlige avvik. Denne bør/må utbedres for å hindre ytterligere skade.

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

** En utvidet undersøkelse av taket bør utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. (HMS stiller strenge krav til arbeid på tak.)

TG 2:

- Mose på tak bør fjerne for å hindre f.eks. frostspreng. Forkortet levetid på sikt.
- Belyse risiko ved manglende to-trinns tetting ved gjennomføringer. Det er et svakt punkt som bør holdes under oppsyn.
- Forventet tid for omlegging nærmer seg/er oppnådd.
- Takhatt med behov for utbedring

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

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.

Loftetasje er innredet. Kneloft med isolerte kottdører er ikke mulig å inspisere grunnet lagring av personlige eiendeler. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert. Eier bør kontakte takstmann/megler dersom det avdekkes større avvik ved fraflytting.

Merknader: Overflater i innredet del har slitasje ihht alder. Det er ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser på innsiden av boligen. Synlig raftepapp med luftespalte mot undertaket. Luftespalte over hele sperrens lengde kan ikke sjekkes/kontrolleres.

*Vær likevel obs på at dette er en eldre bolig hvor tettesjikt mot underliggende etasje og rørgjennomføring kan ha avvik ihht dagens standard.

.Lagring på knetloft bør begrenses og ikke være til hinder for god luftgjennomstrømning.

TGIU er valgt da kneloftene ikke var tilgjengelig for inspeksjon. Overflater på innredet del har bruksslitasje ihht alder.

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.

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

1. Utkraget balkong i trekonstruksjon med terrassebord mot ØST med utgang fra soverom i loftetasjen.
2. Veranda i trekonstruksjon med terrassebord mot VEST/SØR.

Merknader: -Det er påvist synlig svikt i understøttelse til veranda på SØR side. Avstand mellom søylefundamenter er større enn anbefalt med dagens bruk av materialer. Søylefundamenter med synlige sprekker. Terrassebord av eldre type (21 mm) er ikke lenger anbefalt å montere på bjelkelag med senteravstand på 60 cm. Man kan oppleve svikt i bordene ved gange.

-Terrassebord har værslitasje, algevekst og stedvis oppsprekking. (Stedvis er det busker vegetasjon som dekker rekkverk/terrasse. Dette kan forkorte levetiden og bør fjernes.

-Understøttelse til inngangspartiet har også tydelige tegn på svekkelser. Det er målt helning opp mot 9 cm.

-Innglasset balkong plassert over terrasse med tydelig svanke/nedbøyning.

*Utkraget balkong mot ØST er utført med egeninnsats/ vennetjeneste fra tømrermester.

*Rekkverk og terrassebord har tydelig behov for vedlikehold/utbedring.

TG 2:

Generelt behov for utskiftning/vedlikehold

Settes grunnet svikt i understøttelse til veranda og inngangspartiet.

Rekkverkhøyder tilfredsstiller ikke dagens krav på 100 cm. (Eldre krav på 90 cm ok.)

7. Våtrom

7.1 Bad (hybel)

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er 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.

Baderom med delvis flis og malt glassfiberstrie på vegg. 1 felt med baderomspanel i dusjsonen. Malt slett himling. Vask på søyle med ett greps armatur. Dusjnise med forheng. Gulvmontert WC. Avtrekk via elektrisk vifte på vegg, samt avtrekksventil i himling. (sentralvifte fra hovedhuset)

Merknader: Badet er ansett som utdatert og det er tydelige tegn til slitasje og svekkelser spesielt i dusjsonen. Det er riss/sprekker i fuger, samt svertesopp.

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/sprekker og svertesopp er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er påvist riss og svertesopp i fuger.

-Det er målt høydeforskjell med laser på 5 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. (det var ingen krav til fall på gulv ihht TEK 85) Det er likevel viktig å påpeke at fall på gulv er viktig for å forhindre lekkasjer mot tilstøtende rom, samt brukervennlighet. (ingen vannansamlinger på flis ved riktig utført arbeid)

TG 2:

Belyse risiko ved avvik på fall. Fungerer likevel greit ved normal bruk og jevnlig vedlikehold av sluk. (oppkant ved dør på 90 mm)

Svertesopp og riss i fuger

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ukjent bruk av membran/tettesjikt på vegger og gulv. 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.

Merknader: Hullboring er ikke foretatt mot våtsone grunnet konstruksjonsmessige årsaker. Det ble likevel fuktsøkt på overflater og rundt sluk. Dett er en noe unøyaktig metode hvor sensor kan slå ut på varmekabler, og andre elementer som leder strøm. Badet har en alder som tilsier at levetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet er foreldet og bør fornyes for sikker funksjon. Endring av bruk kan også påvirke levetiden. Man kan etablere et lukket kabinett for sikrere bruk av våtrommet. Dette må anses som en kortvarig løsning -Forventet levetid for membran er 20 år

TG 2:

Forventet levetid er oppnådd. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Man bør forvente en total renovering av badet, selv om det fungerer pdd. (Kostnad 300.000++)

7.2 Bad (u.etg)**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er 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.

Bad av eldre dato med dertil bruksslitasje. Fliser og malt glassfiberstrie på vegg. Vask på søyle med ett-greps armatur. Speil og veggskap. Gulvmontert WC. Dusj med forheng.

Merknader: -Sprekk i veggfliser fra gulv til tak i våtsonen. Riss/sprekk og svertesopp i fuger.

TG 2:

Helhetsinntrykk på overflater

Svertesopp, riss/sprekk i fuger og flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er påvist avskaling i overflate i gulvflis. Svertesopp i fuger.

-Det er målt høydeforskjell med laser på 11 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. (det var ingen krav til fall på gulv ihht TEK 85) Det er likevel viktig å påpeke at fall på gulv er viktig for å forhindre lekkasjer mot tilstøtende rom, samt brukervennlighet. (ingen vannansamlinger på gulv ved riktig utført arbeid)

TG 2:

Belyse risiko ved avvik fall. Fungerer likevel greit ved normal bruk og jevnlig vedlikehold av sluk.

Avskaling i overflate på flis

Svertesopp/riss i fuger

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ukjent bruk av membran/tettesjikt på vegger og gulv. 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. Det stilles noe usikkerhet mot vanntettheten på malte overflater.

Merknader: Hullboring er foretatt mot våtsone fra tilstøtende rom uten tegn til forhøyede fuktverdier i tresvill. Badet har en alder som tilsier at levetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet er foreldet og bør fornyes for sikker funksjon. Endring av bruk kan også påvirke levetiden. Man kan etablere et lukket kabinett for sikrere bruk av våtrommet. Dette må anses som en kortvarig løsning.

OBS! Det ble avdekket dampsperre bak gipsplater i våtsonen. Dette er ikke en anbefalt løsning og det er økt risiko for fukt/råteskader i underlag til flisene, da fukt kan bli sperret inne mellom 2 tette sjikt. Risiko for fukt bak fliser/mulig brudd i membran grunnet riss i flis fra tak til gulv i våtsone.

Forventet levetid for membran er 20 år

TG 3:

Forventet levetid er oppnådd. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Man bør forvente en total renovering av badet, selv om det fungerer pdd.

7.3 Bad (loft)**TG 2** 7.3.1 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 vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagt i våtsone ved badekar, forøvrig malt glassfiberstrie. Trepanel i himling. Innredning med vask, veggskap og speil. Frittstående badekar med dusjløsning. Naturlig avtrekk via ventil i himling (Oppdrift)

Merknader: Bad av eldre dato med dertil bruksslitasje. Listverk og dør i tre mangler sprutbeskyttelse. Det er likevel ikke storeskader påvist på bakgrunn av dette. Det kan forekomme fuktvandring i flislim bak fliser som vil nå dør/list dersom det ikke er gjort tiltak for dette. (Ikke mulig å påvise uten å demontere fliser)

TG 2:

Helhetsinntrykk på overflater. Manglende beskyttelse av dør/listverk med økt risiko for ytterligere skade.

Naturlig avtrekk

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er påvist sprekk i overgang vegg/gulv under vask og ved wc. Kan indikere bevegelser i konstruksjonen og

medføre i enkelte tilfeller utett membran/ tettesjikt. Kan medføre at vann trenger mellom flis og membran med økt fuktbelastning, membran kan få redusert levetid.

-Det er målt høydeforskjell med laser på 20 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. (det var ingen krav til fall på gulv ihht TEK 85) Det er likevel viktig å påpeke at fall på gulv er viktig for å forhindre lekkasjer mot tilstøtende rom, samt brukervennlighet. (ingen vannansamlinger ved riktig utført arbeid)

*Bruksvann ved bading/dusjing ledes direkte i avløp via badekaret. Det vil således være lite fritt flytende vann ved bruk.

TG 2:

Belyse risiko ved avvik fall. Fungerer likevel greit ved normal bruk og jevnlig vedlikehold av sluk.

-Riss/sprekk i elastisk fuge i vegg/gulv. Avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ukjent bruk av membran/tettesjikt på vegger og gulv. Man kan antyde en gulvmembran under klemring i sluket. 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: Hullboring er foretatt mot våtsone fra tilstøtende rom uten tegn til forhøyede fuktverdier i tresvill. Badet har en alder som tilsier at levetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet er foreldet og bør fornyes for sikker funksjon. Endring av bruk kan også påvirke levetiden. Man kan etablere et lukket kabinett for sikrere bruk av våtrommet. Dette må anses som en kortvarig løsning. OBS! Det ble avdekket dampspærre bak gipsplater i våtsonen. Dette er ikke en anbefalt løsning og det er økt risiko for fukt/råteskader i underlag til flisene, da fukt kan bli sperret inne mellom 2 tette sjikt.

Forventet levetid for membran er 20 år

TG 2:

Forventet levetid er oppnådd. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Man bør forvente en total renovering av badet, selv om det fungerer pdd.

7.4 Vaskerom

TG 2 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom fra byggeår med dertil bruksslitasje. Gipsplater med malt glassfiberstrie på vegg. Trepanel i himling.

Vegghengt utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via sentralvifte.

NB! Vegger på vaskerom er utført uten tettesjikt.

Merknader: TG 2:

Manglende sprutsikring på vegg bak vasken.

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med sokkelflis på vegg.

Merknader: -Fliser med planhetsavvik.

-Det er målt høydeforskjell med laser på 10 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. (det var ingen krav til fall på gulv ihht TEK 85) Det er likevel viktig å påpeke at fall på gulv er viktig for å forhindre lekkasjer mot tilstøtende rom.

*Det er svært begrenset fuktpåkjenning på et vaskerom ved normal bruk.

TG 2:

Helhetsinntrykk av overflater

Belyse risiko ved avvik fall. Fungerer likevel greit ved normal bruk og jevnlig vedlikehold av sluk.

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er antydning til membran under klemring i sluk. Malte vegger tåler trolig ikke en langvarig fuktpåkjenning.

Merknader: TG 2:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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

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

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

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

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

Kjøkken fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplate i laminat/spon med nedfelt vask og platetopp. Oppvaskmaskin, kjøleskap og stekeovn i tilknytning til innredningen. Innebygget ventilator.

Merknader: Overflater med slitasje ihht alder. Ventilator har en sterk ulyd og bør byttes/kontrolleres. Det er ikke påvist komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. Anbefales etablert. 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.

TG 2:

Settes som et helhetsinntrykk på overflater, samt ulyd i ventilator med behov for utbedring.

8.2 Kjøkken (hybel)

TG 3 8.2 Kjøkken (hybel)

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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

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

Det er ikke påvist 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.

Liten kjøkkenkrok med slettefronter og nedfelt vask i benkeplate av laminat/spon. Frittstående eldre komfyr. Ingen ventilator.

Merknader: Overflater med slitasje ihht alder. Stedvis noe fuktsvellinger i skjøter på laminatgulvet.
-Manglende ventilator skaper unødig fuktbelastning til boligen da damp ikke vil kunne ledes vekk på en tilfredstillende måte. Bør/må etableres.

TG 3:

Settes da det mangler ventilator på kjøkkenet. Ansett som avvik ihht NS 3600:2018

9. Rom under terreng

9.1 Innredet u.etg

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Overflater med malte plater/malt glassfiberstrie.

Merknader: Overflater hovedsakelig med naturlig bruksslitasje ihht alder.

Det ble påvist rennemerke/eldre tegn til fukt i himling i rim under trappen. Ved måling med Protimeter MMS 3 ble det ikke avdekket fukt rundt området på befaringsdagen. Årsak ikke mulig å bedømme. Avvik kan forekomme ved evt åpning av kontsruksjonen.

TG 2:

Settes på bakgrunn av usikkerhet rundt fukt/rennemerke fra himling under trappen

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflater med teppe, laminat og belegg.

Merknader: NB !Det er viktig at dampspærre under tilfarer/tregulv er intakt for å hindre evt. fuktopptak fra underliggende betonggulv. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere gulvbord.

TG 2:

Settes som et helhetsinntrykk på overflater gulv.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

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

Merknader: -Hullboring og fuktsøk er foretatt i vegg mot NORD. Det ble påvist forhøyede fuktverdier med måling i trelekt. Det ble målt 24,1 vektprosent. Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så kan dette føre til fuktskader med fare for sopp og råtedannelse.

*Borring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter. For full forvisning og tilstand så må vegger demonteres. Dette blir ikke gjort ved en tilstandsbefaring.

-Våtrommene har mekanisk avtrekk. Det er viktig at denne benyttes ved dusjing/vask for rask utskiftning av luft. Ytterveggssventiler bør sjekkes jevnlig og holdes åpne, selv i den kalde årstiden for sikker luftsirkulering.

TG 2:

Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018)
Ytterligere undersøkelser bør foretas.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber og avløpsrør og sluk i plast.

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

-Stoppekran under trapp i u.etg. Testet OK.

Hjemmelshaver opplever ingen problemer med vann eller avløp pdd. Det opplyses om at inntaksvannet har blitt spylt da det var noe lavt vanntrykk inn til boligen.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

TG 2:

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

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

VV-bereder plassert i rom under trappen. Direktekoblet i bryter. Rør fra sikkerhetsventil.

Merknader: Ingen synlige svakheter/avvik.

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering og sentralvifte med avtrekks på wc, vaskerom og badetrom. Åpningsbare vinduer med spalteventiler, samt ventiler i enkelte yttervegger.

Merknader: -Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Ventilering av boligen er utført etter eldre krav/forskrifter og tilfredsstiller disse. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklima og ventilering. (balansert ventilasjon)

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

*Mekanisk avtrekk: Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungerende ventilasjonssystem, men resulterer i høyt energitap, da slike anlegg ikke har noen form for varmegjennvinning.

Kanalrens bør utføres ca. hvert 5 år for god funksjon av anlegget.

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

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

2 stk sikringskap med automatsikringer(Plassert i hybel, samt hall i 1.etg)

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

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

-Lys/downlights ikke demontert for kontroll.

-I følge eier er det kun benyttet fagfolk ved endring/oppgradering av el-anlegg. Samsvarserklæringer er ikke fremvist.

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

av autorisert foretak. Det er anbefalt en utvidet kontroll dersom det er mer enn 5 år siden forrige tilsyn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

-Originale tegninger har mindre avvik ihht dagens plan. U.etg: Hybel er ikke inntegnet i kjeller og er tydelig etablert etter oppføring (det er ikke søkt bruksendring). Bod har pdd større areal enn originale tegninger. 1.etg. Stue er delt med en vegg. Vaskerom er mindre pdd enn originale tegninger. Balkong i 2.etg er omsøkt. Det er ikke fremlagt søknad angående vinterhage på VEST side av boligen. Kun tegninger av vinterhagen. Tilbygget vedskjul på garasjen er bygget utover eiendomsgrensen.

-Egenerklæringsskjema i forbindelse med eierskifteforsikring ble levert i etterkant av oppdraget. Ny kjøper bes lese denne i sin helhet.

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Grunnet funn av forhøyet fuktverdi i vegg mot terreng kan det tyde på at drenering/fuktsikring ikke fungerer etter sin hensikt. (Symptom på manglende funksjon)

-Taktekking bør kontrolleres under tilfredsstillende sikkerhetsforhold. Det er tegn til fuktskjolder i undertaket, samt takhatt/luftehatt med synlige defekter.

-Fukt/rennemerke i himling/vegg i rom under trapp. Årsak ikke mulig å bedømme uten åpning av konstruksjonen.

-Terrasser/verandaer/inngangsparti med synlige nedbøyninger/svekkelser. Må / bør utbedres.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Riss/sprekk i mur er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 -Forventet levetid har passert for drenering/fuktsikring. Symptom på manglende funksjon da det er påvist forhøyet fuktverdi i vegg mot terreng. (Man må holde u.etc. under oppsyn med tanke på luktforandringer, fuktskjolder etc.) - Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen. -Grunnmursplast med stedvis mangler på topplist.
1.3	Terrengforhold
	-Settes på bakgrunn av en helhetsvurdering av fall på terrenget. (Det er stedvis fall fra mur og mot mur.) Fall på terrenget - bør utbedres ved ent utbedring av ny drenering/fuktsikring. -Setning av masser under belegningstein ved garasje
2.1	Yttervegger
	Tørkesprekker, svertesopp og generell slitasje på utvendig kledningsbord.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes ihht til alder, funksjon og slitasje på enkelte vinduer og dører.(de eldste) Omremming med stedvis behov for utskiftning. Skade i vindu i u.etc
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Mose på tak bør fjerne for å hindre f.eks. frostspreng. Forkortet levetid på sikt. -Belyse risiko ved manglende to-trinns tetting ved gjennomføringer. Det er et svakt punkt som bør holdes under oppsyn. -Forventet tid for omlegging nærmer seg/er oppnådd. -Takhatt med behov for utbedring
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Generelt behov for utskiftning/vedlikehold Settes grunnet svikt i understøttelse til veranda og inngangspartiet. Rekkverkshøyder tilfredsstiller ikke dagens krav på 100 cm. (Eldre krav på 90 cm ok.)
7.1.1	Bad (hybel) Overflate vegger og himling
	Riss/sprekker og svertesopp er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
7.1.2	Bad (hybel) Overflate gulv
	Belyse risiko ved avvik på fall. Fungerer likevel greit ved normal bruk og jevnlig vedlikehold av sluk. (oppkant ved dør på 90 mm) Svertesopp og riss i fuger
7.1.3	Bad (hybel) Membran, tettesjiktet og sluk
	Forventet levetid er oppnådd. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Man bør forvente en total renovering av badet, selv om det fungerer pdd. (Kostnad 300.000++)
7.2.1	Bad (u.etc) Overflate vegger og himling
	Helhetsinntrykk på overflater Svertesopp, riss/sprekk i fuger og flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
7.2.2	Bad (u.etc) Overflate gulv
	Belyse risiko ved avvik fall. Fungerer likevel greit ved normal bruk og jevnlig vedlikehold av sluk. (Oppkant ved dør på 90 mm) Avskaling i overflate på flis Svertesopp/riss i fuger
7.3.1	Bad (loft) Overflate vegger og himling
	Helhetsinntrykk på overflater. Manglende beskyttelse av dør/listverk med økt risiko for ytterligere skade. Naturlig avtrekk
7.3.2	Bad (loft) Overflate gulv
	Belyse risiko ved avvik fall. Fungerer likevel greit ved normal bruk og jevnlig vedlikehold av sluk. -Riss/sprekk i elastisk fuge i vegg/gulv. Avvik ihht NS 3600:2018
7.3.3	Bad (loft) Membran, tettesjiktet og sluk
	Forventet levetid er oppnådd. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Man bør forvente en total renovering av badet, selv om det fungerer pdd.
7.4.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Manglende sprutsikring på vegg bak vasken.
7.4.2	Vaskerom Overflate gulv

	Helhetsinntrykk av overflater Belyse risiko ved avvik fall. Fungerer likevel greit ved normal bruk og jevnlig vedlikehold av sluk.
7.4.3	Vaskerom 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.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Settes som et helhetsinntrykk på overflater, samt ulyd i ventilator med behov for utbedring.
9.1.1	Innredet u.etg Veggens og himlingens overflater
	Settes på bakgrunn av usikkerhet rundt fukt/rennemerke fra himling under trappen
9.1.2	Innredet u.etg Gulvets overflate
	Settes som et helhetsinntrykk på overflater gulv.
9.1.3	Innredet u.etg Fuktmåling og ventilasjon
	Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018) Ytterligere undersøkelser bør foretas.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder bør det holdes under oppsyn.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.3	Bad (u.etg) Membran, tettesjiktet og sluk
	Forventet levetid er oppnådd. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Man bør forvente en total renovering av badet, selv om det fungerer pdd.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
8.2	Kjøkken (hybel) Kjøkken (hybel)
	Settes da det mangler ventilator på kjøkkenet. Ansett som avvik ihht NS 3600:2018
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000