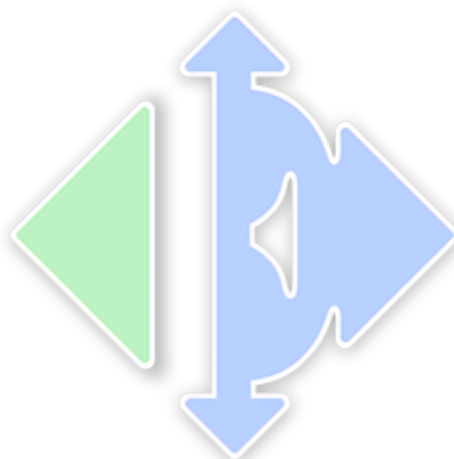




Enebolig/tomannsbolig
Nadderudveien 41
1357 Bekkestua



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

| | | |
|----|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 0 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 7 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 14 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt |

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 12/11/2024

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 gjennstående 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:19, Bnr: 448 |
| Hjemmelshaver: | Ran Azouri |
| Seksjonsnr: | - |
| Festenr: | - |
| Andelsnr: | - |
| Tomt: | 1210 m ² |
| Konsesjonsplikt: | - |
| Adkomst: | Privat stikkvei fra kommunal vei |
| Vann: | Kommunal |
| Avløp: | Kommunal |
| Regulering: | - |
| Offentl. avg. pr. år: | - |
| Forsikringsforhold: | - |
| Ligningsverdi: | - |
| Byggår: | 1952 |

BEFARINGEN:

| | |
|-----------------------------------|---|
| Befaringsdato: | 08.11.2024 |
| Forutsetninger: | Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. +9 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen. |
| Oppdragsgiver: | Hjemmelshaver |
| Tilstede under befaringen: | Lars Petter Heinegaard |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 3 |

OM TOMTEN:

Flat tomt ,opparbeidet med plen, prydbusker med asfaltert adkomst. Utearealer bærer preg av manglende vedlikehold over mange år.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført med støpt såle mot grunn. Grunnmur i betong/mur. Yttervegger i maskinlaftet plank. Saltak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er registrert og opprinnelig oppført som hel tomannsbolig, men er innredet og brukt som enebolig.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid. 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.

Fuktsikring/drenering av grunnmur er hovedsaklig fra byggeårene. Det er tydelig svikt i drenering og grunnvannet er synlig i kum i kjeller. (Ligger ca 5 cm under gulv nivå.) Det er tydelige tegn til kapilærsug i vegger grunnet dette.

Omfattende grave-/rørarbeid må forventes.

Boligen har store avvik opp i mot dagens krav og bør vurderes rives. Kostnader for utbedring/oppussing kan ikke forsvares.

ANNET:**OPPVARMING:**

Panleovner

Parafinbrenner med dagtank

Luft-luft varmepumpe

Åpnet ildsted (kombinert med parafinbrenneren)

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud/Ambita. Tilsendte megleropplysninger.

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

VEGGER: Trepanel, strietapet, malt tapet, malt mur/betong

HIMLING: Trepanel, folierte takplater, malte slette flater, malt jutestrie

GULV: Teppet, parkett, beleg, fliser, malt/ubehandlet betong

Avvik kan forekomme.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Boligen har store avvik opp i mot dagens krav og bør vurderes rives. Kostnader for utbedring/oppussing kan ikke forsvares.

Alle avvik er ikke listet opp her. Man må gjøre en nøye vurdering av denne eiendommen sammen med fagperson.

Det er stedvis store retningsavvik på bjelkelag. Opptil 50 mm.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-Det er fra tidligere salgsoppgave beskrevet:

-Ny trapp ved inngang 2007

-Byttet takstein 1997

-Byttet vinduer i hele huset og to skyvedører 1985. (Vinduer i kjeller er ikke byttet)

-Balkong loftetasje restaurert 1984

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Kjeller | 68 | | | | | 68 |
| 1.etg | 75 | | | 16 | 75 | |
| Loft | 62 | | | 4 | 62 | |
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | 205 | | | 20 | 137 | 68 |
| SUM BRA | 205 | | | | | |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Garasje | | 21 | | | | |
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | | 21 | | | | |
| SUM BRA | | 21 | | | | |

BRA-i:

Kjeller:
 Lagerrom, boder
 1.etg:
 Entrè, bad, stue, spisestue og kjøkken
 Loft:
 3 soverom, bad, loftstue

Romdefinisjoner er vurdert ihht dagens bruk. Kan avvike fra godkjenninger

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

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollert 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.
 Det benyttes matematiske avrundingsregler pr.etasje.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje oppført på gruset grunn, reisverk i tre med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med asfalttakbelegg. Vippeport med manuell åpning. Garasjen har store oppgraderingsbehov. Ikke videre tilstandsvurdert.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

12/11/2024



Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Grunnmur av betongkonstruksjon. Ingen påvist drenering/fuktsikring.

Merknader: -Det er påvist saltutslag i vegger. Avflassing av overflatebehandling

-Synlig grunnvann 5 cm under betonggulv.

-Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner ble støpt uten plast/tettesjikt mot grunnen. Det kan av den grunn forekomme kapillærsug av fuktighet selv om dreneringen /grunnmursplasten blir utbedret. Det er viktig å ikke benytte organisk materiale mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktinnhold.

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

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng av organisk materiale inntil byggverket. Stedvis fall mot mur. Hovedsaklig flatt terreng/dårlig fall.

Merknader: -Det er påvist stedvis fall mot grunnmur på NORD/ØST side.

- 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)

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

-Det kan se ut til at grunnvannet står høyt på eiendommen. Det må utbedres gode løsninger for håndtering av dette.

TG 3:

Fall mot mur. Avvik ihht NS 3600. Kostnadsestimeres og utbedres sammen med punkt 1.1

2. Yttervegger**TG 3** 2.1 Yttervegger

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

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

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

Yttervegger i maskinlaftet plank. Stedvis utlektet på innsiden.

Merknader: -Det er påvist forhøyede verdier av fukt i treverket. Samt avflassing i overflatebehandling. Boligen bærer preg av manglende vedlikehold over flere år.

Konstruksjonen kan ha skjulte feil og mangler bak overflatebehandling/utlekting. Ytterligere undersøkelser må foretas, store avvik kan forekomme.

-Påvist råte i vannbrett/omramming vinduer

TG 3:

Ikke mulig å vurdere kostnadsetsimat på dette, da det kan forekomme så store avvik. Kostnadsoverslag er kun ment for å avdekke ytterligere feil/mangler.



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 og terrassedører med karmen i tre. Vinduer med en blanding av 2-lags isolerglass og andre vinduer er hengslet med doble glass.

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.

-Liten klaring mellom listverk/omramming og vannbrett

-De eldste vinduene er preget av værslitasje utvendig med synlige sprekker og avflassing.

-Samtlige vinduer har behov for vedlikehold/utbedring.

-Flere vinduer er ikke mulig å åpne.

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:

Settes på bakgrunn av alder og slitasje på de eldste vinduene./dørene.

Forventet tid for utskifting er oppnådd på flere vinduer.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak i eldre trekonstruksjoner. Tekket med rupanel, papp, sløyfer og lekter under takstein. Skorstein over tak.

Merknader: -Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan og gjennom luke til kaldtloft. Det er ikke gangbart gulv på kaldtloft. Det er ikke tilgang til å inspisere konstruksjon i sin helhet utover det som ble foretatt. Svært begrenset inspeksjonsgrunnlag. Det kunne ikke påvises nevneverdige feil/mangler.

-Det er påvist ventil i gavler.

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

TG 2:

Settes på grunn av alder

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Konstruksjonen er bygget opp med undertak av rupanel, asfaltpapp, sløyfer og lekter under takstein
Renner og nedløp i plast.

Det mangler snøfangere på takflaten. Dette i seg selv gir en TG 3 ihht NS 3600:2018.

*Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Eier av bygg har ansvar for å sikre vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperrert.)

Merknader: -Papp, sløyfer og lekter kan ikke inspiseres da de ligger under betongtakstein. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at takstein ble byttet i 1997. Det er ukjent om resterende deler av taket ble byttet på denne tiden.

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

TG 2:

Mer enn forventet levetid har passert/nærmer seg. *Kan ha flere år igjen med god funksjon

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loftetasjen er innredet med soverom og oppholdsrom. Adkomst til kneloft, samt luke til kaldtloft.

Merknader: -Gjennomføringer og fuktskjolder er beskrevet under punkt 4.2.

-Soilrør bør isoleres for å hindre evt. kondensering med fare for fuktskader i nærliggende konstruksjoner/bygningsdeler.

-Det er påvist skader i overflater

-Eldre tegn til fuktskjolder på kneloft

TG 2:

Settes på bakgrunn av et helhetsinntrykk

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

1.Veranda/Terrasse i trekonstruksjon mot VEST med utgang fra stuen. Delvis overbygget.

2.Utkraget balkong i trekonstruksjon mot SØR med utgang fra loftstuen

Merknader: -Rekkverkshøyde er målt til 86 og 92 cm. Dette er avvik ihht dagens krav.

-Utkraget balkong har svikt/nedbøyning i bjelker og er svært slitt. Bør/må utbedres.

-Terrassebord er utført i 21 mm tykkelse (vanlig ved oppføringstidspunktet), man kan oppleve nedbøyning mellom bjelker. Det anbefales i dag 28 mm tykkelse på terrassebord ved bjelkeavstand på c/c 600 mm.

TG 2:

-Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til 100 cm, samt for stor avstand mellom horisontale rekkverksbord.

(Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare.)

-Trapp ned til hagen må utbedres da den mangler trinn

TG 3:

-Nedbøyning/svikt i bjelkelag til balkong. (Avvik NS 3600:2018,Kombinasjon av alder og materialer tilsier umiddelbare tiltak.)

-Svikt i understøttelser på veranda.

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Badet må totalrenoveres grunnet store avvik på overflater/innredning/rør. Ikke videre vurdert.

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

Levetidstabeller

byggforskseriens detaljblad 700.320)

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

TG 3:

Se punkt 7.2.3

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Ikke videre vurdert

Merknader: TG 3:
Se punkt 7.1.3

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Man må totalrenovere rommet for sikker bruk.

Merknader: TG 3:
Totalrenovering

7.2 Bad loft

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Totalrenovering bør/må foretas. Ikke videre vurdert.

Merknader: TG 3:
Se punkt 7.2.3

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Totalrenovering bør/må foretas. Ikke videre vurdert.

Merknader: TG 3:
Se punkt 7.2.3

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Totalrenovering må forventes

Merknader: TG 3:
Totalrenovering

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

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

Kjøkken med eldre innredning. Ingen hvitevarer.

Merknader: -Hovedkranen var avskrudd på befaringsdagen. Avrenning og trykk i kraner er defor ikke testet.

Det må forventes oppgradering av kjøkkenet for funksjonell bruk.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 3 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Malte murvegger i kjeller.

Merknader: -Det er påvist store avvik i kjeller med manglende ventilering, synlige saltutslag, avflassing i overflater.
-Det er påvist stedvis mye muggvekst/sopp i organisk materiale. Trepanel i himling. Ytterligere skader kan fremkomme ved åpning av konstruksjonen. (Kan se ut som hvitråtesopp, nærmere verifisering må foretas ved evt prøver)

Det må forventes store kostnader for utbedring.

TG 3:

Settes som et helhetsinntrykk med de skader og avvik som er avdekket

TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Betonggulv

Merknader: Må sees i sammenheng med punkt 9.1.1.

TG 3:

Se punkt 9.1.1

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det mangler ventilering i kjellerrommene. Ikke mulig å hullborre pga konstruksjonsmessige årsaker. Innestengt fuktig luft har satt sitt preg på konstruksjonen i form av soppangrep.

Merknader: Se punkt 9.1.1.

TG 3:

Se punkt 9.1.1



10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1952

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber, avløpsrør og sluk i støpejern

- Merknader:** -Hovedstoppekran er avstengt grunnet svikt i rør. Ikke testet på befaringsdagen.
 -Toaletter er knust/defekt
 -Deler av VVS installasjoner har passert forventet levetid. (støpejernsrør og sluk med tydelige rustangrep.)

Må må forvente store oppgraderingskostnader.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

*Det anbefales en utvidet kontroll/uttalelse ang. vann og avløp, av et ansvarlig VVS foretak.

TG 3:

Settes som et helhetsinntrykk av VVS installasjonen.



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004

VV- bereder av merket Oso Hotwater RS 200 volum, 198 liter. Plassert i kjellerrom uten sluk og ingen lekkasjesikring.

Merknader: -Ukjent tilstand på bereder. Ikke vært i bruk på mange år. Avvik kan forekomme.
 Forventet levetid for bereder i rustfritt stål er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

TG 2:

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

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Det er ikke opplyst om nedgravd oljetank. Undertegnede fant ingen påfyllingsrør på utsiden av boligen. (Avvik kan forekomme.) Kun en synlig dagtank i trapperom med parafinbrenner i stue.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det var rengjort i

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekksvifte på kjøkken, ellers naturlig avtrekk på kjøkken/bad via kanal over tak. Tilluft ved åpningsbare vinduer, enkelte vinduer med spalteventil

*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 tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Merknader:

TG 2:

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

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

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1952

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Sikringskap med eldre skrusikringer plasert i entrè. (ansett som utdatert)

Merknader: *Oppdragsgiver har ikke bodd i boligen og har begrenset med informasjon.

-Det er påvist løse ledning/koblinger. Berøringsfare med stort skadepotensial.

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer.

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

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det bør/må utføres en utvidet el-kontroll.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

-Innvedige trapper mangler håndløper på 1 side. Rekkverkshøyde 89,5 cm. Dette er avvik ihht dagens forskrifter

-Boligen innehar midlertidig brukstillatelse ref. kommunale dokumenter

-Boligen ligger i område med middels til lav aktsomhet av radon. Ref. områdeanalyse Ambita

-Ingen rom i kjeller er godkjent/ment for varig opphold.

Det er på generelt grunnlag viktig å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven. Da ikke alle forhold blir beskrevet/avdekket i en eierskifterapport.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Sanering av sopp/muggvekster

-Utvidet el-kontroll

-Pipe/brannmur har store sprekker i loftetasjen. Pipe/brannmur er stedvis tapetsert. Dette er ikke ihht forskrifter.

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---------------------------------|--|
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | Settes på bakgrunn av alder og slitasje på de eldste vinduene./dørene. Forventet tid for utskiftning er oppnådd på flere vinduer. |
| 4.1 | Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak |
| | Settes på grunn av alder. |
| 4.2 | Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen) |
| | Mer enn forventet levetid har passert/nærmer seg. *Kan ha flere år igjen med god funksjon |
| 5.1 | Loft (konstruksjonsoppbygging) |
| | Settes på bakgrunn av et helhetsinntrykk |
| 8.1 | Kjøkken Kjøkken |
| | TG 2: Settes på bakgrunn av et helhetsinntrykk. |
| 10.2 | Varmtvannsbereder |
| | Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.) |
| 10.5 | Ventilasjon |
| | Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon. |

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | |
|---------------------------------|--|
| 1.1 | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet |
| | Grunnmursplast er ikke tilstede på deler av grunnmur. (Avvik NS 3600:2018) Riss i grunnmur (Avvik NS 3600:2018) TG 2 Forventet tid for utbedring/utskiftning er oppnådd. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000 |
| 1.3 | Terrengforhold |
| | Fall mot mur. Avvik ihht NS 3600. Kostnadsestimeres og utbedres sammen med punkt 1.1 |
| 2.1 | Yttervegger |
| | Ikke mulig å vurdere kostnadsetimat på dette, da det kan forekomme så store avvik. Kostnadsoverslag er kun ment for å avdekke ytterligere feil/mangler. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.- |
| 6.1 | Balkonger, verandaer og lignende |
| | -Nedbøyning/svikt i bjelkelag til balkong. (Avvik NS 3600:2018, Kombinasjon av alder og materialer tilsier umiddelbare tiltak.) -Svikt i understøttelser på veranda. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.- |
| 7.1.1 | Bad 1.etg Overflate vegger og himling |
| | Se punkt 7.2.3 |
| 7.1.2 | Bad 1.etg Overflate gulv |
| | Se punkt 7.1.3 |
| 7.1.3 | Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Totalrenovering |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000 |
| 7.2.1 | Bad loft Overflate vegger og himling |
| | Se punkt 7.2.3 |
| 7.2.2 | Bad loft Overflate gulv |
| | Se punkt 7.2.3 |
| 7.2.3 | Bad loft Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Totalrenovering |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000 |
| 9.1.1 | Kjeller Veggens og himlingens overflater |
| | Settes som et helhetsinntrykk med de skader og avvik som er avdekket. Kostnadsetimat ikke mulig å vurdere. (Det er ikke sikkert det er lønnsomt å utbedre skader/feil.) |
| 9.1.2 | Kjeller Gulvets overflate |
| | Se punkt 9.1.1 |
| 9.1.3 | Kjeller Fuktmåling og ventilasjon |
| | Se punkt 9.1.1 |
| 10.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | Settes som et helhetsinntrykk av VVS installasjonen. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000 |