

Enebolig
Isveien 71
1390 Vollen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 24/02/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:63, Bnr: 220
Hjemmelshaver:	Tom Nøkleby og Marianne Aschim
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	522 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1987/1988

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

03.02.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. -4 grader Celsius.

Det var snø på tak og bakkeplan som kan forhindre enkelte undersøkelser/målinger. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Boden var lagret med mye personlige eiendeler. Avvik kan forekomme. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen. Inspeksjonen er foretatt på synlige deler. Hulrom under fliser er sjekket på tilfeldige steder. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

Forutsetninger:

*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, etasjeskillere og utvendige trapper.

Oppdragsgiver:

Hjemmelshavere

Tilstede under befaringen:

Tom Nøkleby og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt i etablert villastrøk. Kort vei til sjø.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført med støpt betongsåle mot grunnen. Reisverk og etasjeskillere i tre. Liggende/stående utvendig kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det er foretatt oppussing av overflater gjennom årenes løp. 2 bad er renoveret. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:

Varmekabler i enkelte gulv. (spesifiser gjerne hvilke rom)

Lukket ildsted

Luft-luft varmepumpe

Elektriske panelovner

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Fremviste kvitteringer for utført arbeid over flere år. Megleropplysninger/ kommunale dokumenter er ikke mottatt.

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

VEGGER: Malte slette flater, tapet, flislagte baderom, malt trepanel

HIMLING: Malte slette plater. Downlights i enkelte rom.

GULV: Parkett, tregulv, skiferfliser, fliser på bad+ entrè, teppe på kott.

*Det kan forekomme avvik på beskrivelser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. 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 tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.

-Boligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder. Pusset opp gjennom årenes løp.

-Sprekke i tregulv mot VEST i stue. Årsak ikke videre vurdert

-Riss i overgang trevegg/brannvegg ved peis, samt i overgang vegg/tak på soverom i 2.plan.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen er oppgradert over flere år. Hjemmelshaver opplyser om følgende:

- Baderom ble pusset opp ca. 2013.
- Vinduer 2019-2022
- Utvendig kledning malt 2023/2024
- Rens, vask og maling av takstein i 2018
- Kjøkken 2017, peis på kjøkken ble fjernet ved oppussing
- Tilbygg stue og innbygging av carport 2000
- Varmepumpe 2019
- Utvidelse av terrasse og oppføring av Pergola 2022

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 m²	S-Rom m²
1.plan	82			*	82	
2.plan	64				57	7
Garasje med bod		23				23
Bod		5				5
SUM BYGNING	146	28			139	35
SUM BRA	174					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1.plan:

Entrè, bad, kjøkken, tv-stue og stue

2.plan:

3 soverom, kott og bad

BRA-e:

Garasje med bod er bygget inntil boligen.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Areal er 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.

*Terrasser på bakkeplan er ikke målbare grunnet snø.

GARASJE / UTHUS:

Garasje med bod bygget inntil boligen. (garasje var tidligere carport) Asfaltert dekke. Reisverk i tre med liggende kledning. Pulttak tekket med takstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

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

24/02/2025

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Støpt betongsåle mot grunn. Byggegrunn kan ikke verifiseres 100% uten geotekniske undersøkelser.

Merknader: -Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Såle på mark har lite/ingen skadepotensial vedrørende fuktsikring/drenering da det ikke er boligrom under terreng. Mindre tørkeriss er påvist.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Fall på terreng har mindre betydning når det ikke er rom under terreng (kjeller) Man kan oppleve vannansamling dersom terreng ikke faller fra mur, men dette vil ikke skade boligen.

Merknader: TGIU er valgt grunnet manglende inspeksjonsgrunnlag. (snødekt bakkeplan)

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke 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 med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Antatt isolert etter eldre krav.

Merknader: -Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke innsisert 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. Lufting av konstruksjoner er viktig for å forhindre fukt og råteskader.

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

TG 2:

Deler av kledningen har behov for vask og vedlikehold, da det er påvist noe svertesopp. (avvik NS 3600:2018)

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmer i tre og isolerglass med varierende alder.

Ytterdør med glassfelt av eldre dato.

Takvinduer på bad. Trolig fra byggeår.

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 på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

- Enkelte innerdører har behov for justering for god funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktinnhold i trekarm til takvinduer, samt tegn til skader som følge av kondensering e.l. på innsiden. Utskifting/vedlikehold av takvinduer bør påregnes. Bør ha jevnlig tilsyn.
- Håndtak på ytterdør er litt løst.

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:

Settes på bakgrunn av alder og slitasje på de eldste vinduene/dørene.(takvinduer) Forventet tid for utskiftning nærmer seg.

*Vinduene er likevel funksjonelle og kan ha flere år igjen med god funksjon.



4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak (kompakttak) i trekonstruksjoner. Skorstein over tak. Takkonstruksjon er kun besikket fra bakkeplan.

Merknader: Ikke mulig å kontrollere kontinuerlig lufting. Påvist luftespalte i raftene fra utsiden. Ventil i gavl mot SØR

-Det ble ikke funnet synlige tegn til lekkasjer/fuktskjolder innvendig i boligen.

TGIU er valgt grunnet manglende inspeksjons grunnlag og snø på takflaten.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av sutakplater. Ytterteking av betongtakstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

*Det mangler snøfangere på takflaten. Dette er et avvik ihht NS 3600:2018 (det er påvist stigetrinn over inngangspartiet som vil forhindre snøras, men disse er ikke å regne som godkjente snøfangere)

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

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

*Det ble foretatt vask, impregnering og maling av takstein i 2018. Dette vil bidra til å øke holdbarheten til taksteinen. Vær likevel klar over at undertaket fortsatt er av eldre dato. Undertak av sutaksplater mangler ofte 2-trinns tetting og man bør være oppmerksom ved skjolder/fargeforskjell på innvendige himling, ved piper etc. Dette kan indikere lekkasje. Undertaket lar seg ikke undersøke da det er en kompakt takkonstruksjon og plater ligger under snødekt takstein.

TGIU er valgt grunnet manglende inspeksjonsgrunnlag og store snømengder på befaringsdagen.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldtloft på hovedhuset er ikke mulig å inspisere. (kompakttak) TGIU

Isolert loft for lagring over liten del av stue mot VEST.

*Ventilering/lekkasjer beskrevet 4.1/4.2

Merknader:

Tilstandgrad er kun basert på lite lagringsloft over stuedelen.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasser på bakkeplan mot SØR/VEST.

*Hjemmelshaver opplyser om oppgradering av terrasser 2013/2021. Utvidelse av terrasse i 2014 og oppføring av Pergola i 2022

Merknader: TGIU er valgt da terrasse/veranda var tildekket med snø.

7. Våtrom

7.1 Bad 1.plan

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad renoverert i 2014

Flislagte vegger, slette plater i himling.

60 cm innredning med vask og ett-greps armatur, samt innredning med utslagsvask

Speil på vegg

Vegghengt WC

Dusjhjørne med svingbare glassdører

Mekanisk avtrekksvifte i himling og spalte under dørblad

Merknader: Bad med normal bruksslitasje ihht alder.

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.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 10 mm mellom topp flis ved terskel til slukrist. Fall på gulv avviker fra dagens forskrifter. Oppkant ved dørterskel på 55 mm sørger for at vann ved en evt. lekkasje ikke vil nå tilstøtende rom. (Dette forutsetter at membran er ført opp bak flis/feilist ved dør) .
 Det vil være en risiko ved manglende fall på gulv, men rommet fungerer likevel greit ved normal bruk og jevnlig vedlikehold av sluk.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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: -Det er benyttet smøremembran på vegger og gulv. Synlig mansjett under klemring i sluket.
 -Det ble foretatt søk etter fukt og visuell sjekk via hullboring i vegg i tilstøtende rom.(kjøkkenet) Ingen tegn til fukt på befaringsdagen.
 *Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, vil/ kan det allikevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.
 **Det er en forutsetning at anvisninger for membranarbeid og benyttede produkter er fulgt for sikker funksjon. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsbefaring.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse/produkt dokumentasjon.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

7.2 Bad 2.plan

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er vinduer/dører i våtsonen.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Bad pusset opp i 2014
 Flislagte vegger, malte plater i himling.
 120 cm innredning med 2 vasker og ett-greps armatur
 Speilskap med lyslist
 Vegghengt WC
 Frittstående badekar
 Dusjhjørne med svingbare glassdører
 Mekanisk avtrekksvifte

Merknader:

- Vasken har påvist et par avskalinger. (kosmetisk karakter)
- Dør inn til badet er i våtsonen. Den er beskyttet fra direkte vannsprut. (Våtzone er 1 m ut fra dusjvegger, samt 50 cm rundt nedslagsfelt i vask.)
- *Det kan forekomme fuktvandring i fuger og flislim som trekker ut i vegger. Det er ikke mulig å avdekke om det er gjort tiltak for dette bak fliser/listverk. Ingen synlige skader/avvik er funnet.
- Listverk til dør har noe tegn til avflassing/fuktopptak i nedkant av list. Listverk av tre bør ha klaring ned til gulv.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er 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.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler

- Merknader:** -Det er målt høydeforskjell med laser på 24 mm mellom topp flis ved terskel til slukrist i hovedgulvet. og 26 mm til sluket i dusjen. Lokalt fall i nedsenket dusjsone. ca. 1:100. Fall mot sluk er målt på tilfeldige plasser.
- Det er påvist hulrom under flis i hjørne mot yttervegg, samt riss i elastisk fugemasse. Dette kan indikere bevegelser i konstruksjonen og medføre i enkelte tilfeller utett membran/ tettesjikt. Fliser med hulrom kan lettere sprekke/knuse og enkelte kan etterhvert løsne.

TG 2:

Riss/sprekkdannelse i fugemasse (avvik ihht NS 3600:2018)

Hulrom (bom) under flis

**TG 1** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er 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.

Våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Sluk i plast.

Merknader: -Det ble foretatt søk etter fukt ved hullboring i tilstøtende vegg. Ingen tegn til forhøyede verdier av fukt på befaringsdagen.

-Det er påvist slukmansjett under klemring i sluket.

-Mansjett ved rørgjennomføringer er vanskelig å påvise da disse kan ligge helt jevnt med underlaget. Avvik kan forekomme uten at blir registrert.

* Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, kan det likevel være fare for fukt i konstruksjonen.

Borring av et 73 mm hull

gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2013

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.

Slette fronter. Benkeplate i kompositt/stein med underlimt vask. 80 cm keramisk platetopp. Flislagt over benk. Ventilator med direkte avkast. Integrerte hvitevarer som komfyr, micro, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

Merknader: Kjøkken med normal bruksslitasje.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget systerne.
Det er spalte på innebygget systerne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

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

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

-Stoppekran på bad 1.plan. Testet OK!

-Stakeluke er ikke påvist internt i boligen. Avvik ihht TEK. "Ref- Rørhåndboka pkt. 312.41: Stakerør (eller tilsv.) skal plasseres lett tilgjengelig. Det skal være stakemulighet på opplegg ved overgang fra liggende til stående ledning. Det skal være stakemulighet på opplegg over øverste vannlås.

-Lufting antatt ført over tak.

-Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer på befaringsdagen.

*Innvendige vannrør ble byttet fra kobber til rør-i-rør ved oppussing i 2014. Det er montert et vannfordelingskap på badet i 2.plan. Samling av vannrør i en fordelerstokk i utendig bod. Lite fagmessige montering, men ser ut til å fungerer etter sin hensikt.

-Man må sørge for at det er tilkoblet en varmeovn for å forhindre frosne rør i boden.

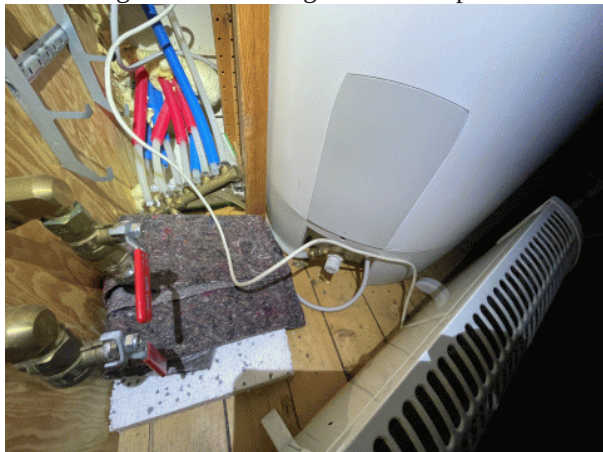
Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

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:

Avslutning/sammenkobling av rør-i-rør på boden

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2013

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

VV-bereder fra Oso Hotwater, Super S 300, 287 liter, montert i boden. Det er påvist rør fra sikkerhetsventil som føres ut i garasjen.

Merknader: Ingen tegn til lekkasjer/svekkelser. Ved en evt. lekkasje så er skadepotensialet marginalt i en utvendig bod. Derfor er plassering ansett som tilfredstillende.

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.

Boligen har kun naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekksvifte på begge bad. Åpningsbare vinduer, noen få med spalteventiler.

Merknader:

Boligen er opprinnelig oppført med ventiler i vinduene. Nye vinduer er montert uten spalteventiler, man må derfor bruke vinduer aktivt for utskiftning av luft.

-Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet, dog noe redusert grunnet utskiftning av vinduer uten ventiler.

*Det anbefales montering av klaffeventiler i yttervegger evt, miniventilasjon for utbedring av inn klima/ventilasjon.

*Det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

TG 2:

Naturlig avtrekk/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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2015

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, 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 antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè. Ny måler installert 2018.

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

-Mindre avvik etter el-tilsyn i 2015 er lukket.

-Det ble påvist løs jordingsledning til sluk i begge bad. Dette bør sjekkes ut evt utbedres av el-personell.

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

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Samsvarserklæringer er ikke fremvist.

-Det er påvist enkelte løse ledninger på soverom. Bør utbedres.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden boligen hadde tilsyn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det 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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det mangler håndløper på 1 side i trappeløpet. Dette er ansett som et avvik ihht dagens forskrifter.

-Utvendig bod mot NORD er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Dette kan være søknadspliktig tiltak, selv om man kan bygge tilbygg inntil 15m² uten å søke. Dette avhenger av reguleringsplan, utnyttelsesgrad etc. Dette er ikke kontrollert av undertegnede.

-Slukkeutstyr og brannvarslere har behov for jevnlig tilsyn for sikker funksjon. Dette er eiers ansvar.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Forhold som terrengfall vekk fra grunnmur/fundament, tak og terrasser bør undersøkes nærmere, da disse ikke var mulig å inspisere grunnet store snømengder på befaringsdagen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Deler av kledningen har behov for vask og vedlikehold, da det er påvist noe svertesopp.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Settes på bakgrunn av alder og slitasje på de eldste vinduene/dørene. (takvinduer) Forventet tid for utskiftning nærmer seg. *Vinduene er likevel funksjonelle og kan ha flere år igjen med god funksjon.
7.2.2	Bad 2.plan Overflate gulv
	Riss/sprekkdannelse i fugemasse (avvik ihht NS 3600:2018) Hulrom (bom) under flis
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Avslutning/sammenkobling av rør-i-rør på boden.
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.