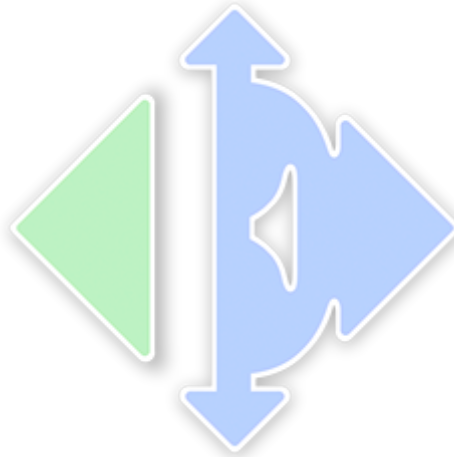


Enebolig m/u.etg
Kjøiveien 62
1386 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 26/08/2024

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 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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:55, Bnr: 459
Hjemmelshaver:	Inger Lise R. Kirkeby
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1081 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Kommunal
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggear:	1971/2006

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.08.2024
Forutsetninger:	<p>Boligen ble inspisert i dagslys. Det var regnvær og ca. +12 grader Celsius.</p> <p>Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Mye lagring av private eiendeler på bod i u.etg. (Avvik kan forekomme)</p> <p>Ellers ingen store hindringer på befaringdagen.</p>
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Opparbeidet uteområde med gressplen og prydbusker. Adkomst med beleggingstein og heller

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført med grunnmur av betong. Reisverk i tre med liggende og stående kledning. Saltak og pulttak i trekonstruksjoner teknet med asfaltshingel. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår godt vedlikeholdt. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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

Underretasjen er innredet, det er utlektet vegger mot terreng. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Ved kun isolering av vegger på innsiden vil man kunne flytte "nullpunktet" i veggen og det vil være fare for kondensering i konstruksjonen.

ANNET:**OPPVARMING:**

Lukket ildsted i begge etasjer

Panelovner

Varmekabler:

1.etg: Bad,kjøkken og entrè

U.etg: Hall, bad, vaskerom, treningsrom, 2 soverom,

DOKUMENTKONTROLL:

Tegninger og kommunale opplysninger hentet fra Doc.torg. Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Det er gitt innsyn i boligmappa.no

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

U.etg:

VEGGER: Trepanel, brystpanel, flis på bad, malt pusset mur, ubeh. betongvegger,

HIMLING: Trepanel, faldede malte sponplater

GULV: Parkett, fliser

1.etg:

VEGGER: Trepanel, flis på bad,

HIMLING: Trepanel

GULV: Parkett, fliser på kjøkken, bad og entrè

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement 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 tilfredsstiller 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.

-Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser på det meste 20 mm kjøkken/stue 1.etg

*Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

-Stedvis bom i flis

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-Tilbygg 2006/2007

-Byttet de fleste vinduene -06/-07

-Kledning -06/-07

-Shingel på tak 2000

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	103	3		23	82	21
1.etg	114			31	114	
SUM BYGNING	217	3		54	196	21
SUM BRA	220					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		14				
Boder i tilknytning til garasje		15 (10+5)				
Redskapsbod 2 stk		5 (2+3)				
SUM BYGNING		34				
SUM BRA	34					

BRA-i:

U.etg:
 3 soverom, vaskerom, bad, 2 boder, treningsrom
 1.etg:
 Kjøkken, stue m/ kontordel, spisestue, bad, entrè, 2 soverom

BRA-e:

Bod

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.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje fra 1971 oppført i tre med stående kledning. Gruset dekke. Takkonstruksjon i tre, tekket med shingel.

Isolert bod tilknyttet garasje brukes som verksted bygd ca. 1994, samt en uisolert redskapsbod på ca. 5 m2. frittstående redskapsbod i hage med 2 rom på ca. 5 m2. Boder og garasjer er ikke 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

26/08/2024

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 ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Grunnmur oppført i betong/mur. (Hovedmur fra byggeår, tilbygg 2006/2007)

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

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

-Det er påvist grunnmursplast på deler av grunnmuren. Det er stedvis ikke mulig å påvise grunnmursplast pga inntilbygget konstruksjon. (Terrassebord mot SØR, heller ved inngangsparti ligger inntil mur.)

-Det anbefales av nedløp for takvann ledes vekk fra konstruksjonen. Dette vil minske fuktpåkjenning mot grunnmur.

*Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner ofte ble støpt uten plast/tettesjikt mot grunnen. Det kan av den grunn forekomme kapillærsug av fuktighet. Det er viktig å ikke benytte organisk materiale (treverk) mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktinnhold, med fare for fukt og råteskader.

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

TG 2:

Ikke påvist grunnmursplast/topplst (Avvik ihht NS 3600:2018 Symptom på manglende funksjon)

(Dersom det ikke er grunnmursplast under heller ved inngangspartiet så er dette en mangel og vil gi en TG 3. Ikke mulig å påvise uten større inngrep)

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er hovedsaklig fall på terreng fra grunnmur. Fall mot mur ved inngangspartiet.

Merknader: -Det er påvist stedvis fall mot grunnmur på SØR 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)

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 terreng gir TG 3)

TG 3:

Fall mot mur. Avvik ihht NS 3600.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger med bindingsverk i tre med stående/liggende kledning. Hovedhuset er utlektet og etterisolert i forbindelse med oppføring av tilbygg.

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 befaringdagen.

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Lufting er viktig for å forhindre fukt og råteskader. Ingen tegn til skader som tilsier at det er manglende lufting.

-Det er noe mindre klaring/lufting enn anbefalt mellom vannbord og kledning ved tilbygg mot ØST.

-Det er påvist enkelte steder med antydning til svertesopp (vindskier). Vedlikehold må påregnes

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

TG 2:

Svertesopp på enkelte kledningsbord (vindskier). (Avvik ihht NS 3600:2018)

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmen i tre og isolerglass med varierende årstall. (Hovedsaklig fra 2006, kun 3 stk eldre vinduer)

Ytterdører med detaljer i glass.

Merknader: Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for straktiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

-Enkelte vinduer bør justeres for bedre funksjon

-Liten klaring mellom listverk/omramming og vannbrett. Ingen tegn til skader på bakgrunn av dette.

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.

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 trekonstruksjoner. Tekket med rupanel og asfaltshingel. Skorstein over tak.

Merknader: -Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan og på innside kneloft. Det er ikke tilgang til å inspisere konstruksjon i sin helhet utover det som ble foretatt. Kaldtloft over hanebjelke ikke tilgjengelig for inspeksjon.

-Det er påvist lufting i kneloft og gavler på begge sider.

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

-Det kan ellers ikke påvises synlige skader eller svekkelser på det som er synlig av konstruksjonen.

Forventet tid for utskifting av asfaltshingel er 20-30 år.

TG 2:

Mosegrodd på deler av taket

Forventet tid for utskifting nærmer seg Kan likevel ha god funksjon utover dette, men man skal være oppmerksom og ta hyppig kontroll av taket)

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår/2006

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Konstruksjonen bygget opp med undertak av rupanel, yttertekking av asfaltshingel.

Renner og nedløp i plastbelagt stål.

Merknader: -Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere på bakgrunn av manglende sikkerhetsutstyr. (HMS)

-Det mangler snøfangere på takflaten.

-Takrenne lekker pga gjennomrusting

*Erfaringsmessig så skal det mye til for at takras inntreffer på denne type taktekking.

*Alder på yttertekking er beskrevet under punkt 4.1

TG 2:

Settes på bakgrunn av manglende snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931.

Skadet takrenne

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Det er ikke påvist lekkasjer, fukt skjolder, 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.

Kaldtloft over deler av taket. Isolerte skråtak på tilbygg. (kompakttak)

Merknader: -Kaldtloft er delvis gangbart og det er begrenset med inspeksjonsmulighet. Etterisolert med blåseisolasjon.

-Ventiler i gavler samt luftehatt i møne.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1. Veranda i trekonstruksjoner mot VEST med utgang fra stue.

2. Terrasse i trekonstruksjoner på bakkeplan mot NORDVEST i u.etg.

Merknader:

- Normal brukslitasje på overflater.
- Rekkverk er målt til 90 cm. Dette er avvik ihht dagens byggtekniske forskrifter. (100 cm)
- Råteskade i rekkverksbord (skal utbedres)

TG 2:

Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyde ihht dagens forskrifter

Råteskade i rekkverksbord

7. Våtrom**7.1 Bad u.etg****TG 2** 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.

Flislagt med trepanel i himling. Pusset opp i 2000

120 cm innredning med vask, veggskap og speil med lyslist

Lukket dusjkabinett

Elektrisk vifte

Vegghengt WC

Merknader: -Det er registret hull i vegger etter eldre inventar.

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

TG 2:

Vurderes med tanke på alder og slitasje

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Flislagt gulv med varmekabler.

- Merknader:** -Det er målt 15 mm høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist. Lokalt fall rundt sluk. Oppkant ved dørterskel på 40 mm.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser på tilfeldig valgte steder. Dette er avvik ihht NS 3600:2018.
 - Sprekk/riss i overgang vegg/gulv ved vask
 - Det er manglende luftespalte under dørterskel. Dette hindrer god luftsirkulasjon og utskiftning av fuktig luft.
 - Ikke mulig å påvise membran ved dørterskel uten destruktive inngrep

Ellers normal bruksslitasje ihht alder

TG 2:

Bom under fliser.

Sprekk/riss i overgang vegg/gulv

Avvik på fall

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002

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.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Merknader: -Det er ukjent løsning av membran/fuksikring av våtrommet.

-Ikke mulig å påvise membran i sluk. Sluk er vanskelig å rengjøre da det er rørstusser fra avløp som forhindrer opptak av vannlås

-Det ble påvist forhøyede verdier av fukt i vegg. 19 % i bunnsvill. Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så kan dette

føre til fuktskader med fare for sopp og råtedannelse.

*Ytterligere undersøkelser bør foretas for å avdekke eventuelle følgeskader.

Forventet levetid for membran er 20 år

TG 2:

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

Mer enn halvparten av forventet tid for utskiftning av membran har passert.



7.2 Bad 1.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagt bad trepanel i himling. (2006/2007)
40 cm innredning med vask
Speil på vegg
Lukket dusjkabinett
Elektrisk avtrekksvifte

Merknader: -Hull i vegger etter eldre inventar. (tettet med fugemasse)
-Det er påvist sprekk i fuger på kasse til WC

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

TG 2:
Settes på bakgrunn av riss/sprekk i fuger (Avvik NS 3600:2018)

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Riss/sprekk i fuger ved dør.
-Svelling i underkant av dørblad
-Bom (hulrom) under enkelte gulvflis. (Tilfeldige valgte fliser er sjekket for bom. avvik kan forekomme uten at dette er registrert)
-Det er avvik på fall ihht byggteknisk forskrift. Rommet fungerer likevel godt med dette avviket.

TG 2:
Avvik på fall
Bom under fliser
Riss/sprekk i fuger
(Alle punkter er avvik ihht NS 3600:2018)

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2006
- Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

- Merknader:** -Det er ukjent løsning av membran/fuktsikring av våtrommet.
 -Ikke mulig å påvise membran i sluk. Sluk er vanskelig tilgjengelig under kabinett
 -Ingen tegn til fukt i vegg ved hullboring på befaringsdagen.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Borring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet levetid for membran er 20 år

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet tid for utskiftning av membran har passert. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon med tilpasset bruk, fortsatt bruk av lukket dusjkabinett.)

Vanskelig tilgjengelig sluk



7.3 Vaskerom

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerommet er bygget opp etter eldre forskrifter.

Vegger med malte plater og pusset mur.

Elektrisk avtrekksvifte

Merknader: -Mangelfull platekledning under benk. (synlig reisverk

-Ellers normal slitasje på overflater

TG 2:

Mangelfull kledning

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler

©msu.no

Merknader: -Lokalt fall rundt sluk. Det kan forekomme vannansamling ved drypptørk av klesvask
-Stedvis hulrom under fliser

TG 2:

Bom i fliser (Avvik NS 3600:2018)

Avvik på fall

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ukjent membranløsning/tettesjikt.

Datidens krav:

"Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt.

Merknader: -Vaskerommet er lite utsatt for direkte vannsøl. Det er materialvalg som tilsier at de vil tåle en kortvarig fuktpåkjønning ved f.eks. klesvask godt.

-Det ble målt etter fukt i tilstøtende vegg (åpen), uten negative verdier. Resterende vegger i mur/betong

TG 2:

Ukjent/ingen fuktsikring

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 1994

Profilerte fronter

Benkeplate i tre

Frittstående komfyr med platetopp, oppvaskmaskin under benk,

Ventilator i veggskap

Frittstående kjøleskap

Merknader: Godt fungerende kjøkken med normal bruksslitasje ihht alder.

-Dårlig effekt på ventilator trinn 1. (arktest)

-Hulrom under flis

-Fuktskjolder i benkeskap etter eldre lekkasje.

TG 2:

Settes på bakgrunn av alder og slitasje.

Hulrom under enkelte fliser

9. Rom under terreng

9.1 Innredet rom

9.1.1 Veggene og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Innredet underetasje med varierende overflater.

Merknader: -Det er påvist ventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer

-Enkelte vegger mot terreng er delvis utlektet. (treningsrom og bod)

-Det er synlige betongvegger på boder mot SØR. Ingen tegn til fuktgjennomtrengning på befaringsdagen. (Det var lagret mye personlige eiendeler langs vegger og gulv. Avvik kan forekomme)

Normal brukslitasje på overflater

9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv med varierende utførelse og materialer. Det er nivåforskjeller på gulvene.

Merknader: Normal bruksslitasje.

(Det er søkt etter hulrom under fliser på tilfeldig valgte steder. Avvik kan forekomme uten at dette er registrert.)

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som 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: -Det ble boret hull og fuktmålt i vegg under terreng på boden under trapp. Det ble målt 16 % fukt i bunnsvill. Dette er antydning til forhøyet verdi og bør holdes under oppsyn. Verdier over 18 % vil gi fare for fukt og råteskader.

-Ventiler i vegger/vinduer er i henhold til datidens byggeskikk.

10. VVS

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør i kobber og plast. Avløpsrør og sluk i plast og støpejern. (Soil i støpejern)

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløp.
 -Stoppekran på vaskerom. Testet OK!
 -Vegghengt WC er ikke utført med drensspalte mot gulv. Dette er et avvik ihht byggt teknisk forskrift. Kom krav om dette i TEK 10. Det er forbundet med en viss risiko at vanninstallasjoner er plassert i vegg uten noen form for lekkasjesikring/muligheter for å avdekke evt lekkasjer.
 -Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser på befaringsdagen

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS. På generelt grunnlag så anbefales en gjennomgang av VVS med autorisert personell.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år
 Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

TG 2:
 Manglende drensspalte på innebygde sisterner

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.

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

Merknader: Ingen merknader

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Det er gitt opplysninger om at nedgravd oljetank ble fjernet i 2006. (Ref. hjemmelshaver)

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk vifte på kjøkken og bad, ellers naturlig avtrekk og tilluft via ventiler i vegg og spalteventiler i enkelte vinduer.

*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: Boligen virket greit ventilert på befaringdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan allikevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklime og ventilering.

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

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2006/2007

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp 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 brunvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè

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

-Varmekabler er ikke funksjonstestet.

-Downlights er ikke demontert for kontroll

-Koblingsboks i tak på kjøkken mangler deksel

-Løse ledninger i himling på kjøkken bør sikres på en mer forskriftsmessig måte

-2 stk lamper/spotter på bad i 1.etg lyste ikke på befaringdagen. (Hjemmelshaver har opplevd problemer med dette tidligere.)

-Det er påvist løs ledning i garderobeskap i entrè for oppkobling av evt. fremtidig belysning. Bør sikres på en bedre måte.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

-Det er fremlagt tegninger. Disse samsvarer ikke med dagens plan. 1.etg.: Soverom og bad ikke inntegnet, U.etg. Bad og bod ikke i samsvar

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Ikke påvist grunnmursplast/topplst (Avvik ihht NS 3600:2018 Symptom på manglende funksjon) (Dersom det ikke er grunnmursplast under heller ved inngangspartiet så er dette en mangel og vil gi en TG 3. Ikke mulig å påvise uten større inngrep)
2.1	Yttervegger
	Svertesopp på enkelte kledningsbord (vindskier). (Avvik ihht NS 3600:2018)
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG 2: Mosegrodd på deler av taket Forventet tid for utskiftning nærmer seg Kan likevel ha god funksjon utover dette, men man skal være oppmerksom og ta hyppig kontroll av taket)
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Settes på bakgrunn av manglende snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931. Skadet takrenne
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyde ihht dagens forskrifter Råteskade i rekkverksbord
7.1.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	Vurderes med tanke på alder og slitasje
7.1.2	Bad u.etg Overflate gulv
	Bom under fliser. Sprekk/riss i overgang vegg/gulv Avvik på fall
7.1.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018) Mer enn halvparten av forventet tid for utskiftning av membran har passert.
7.2.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Settes på bakgrunn av riss/sprekk i fuger (Avvik NS 3600:2018)
7.2.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Avvik på fall Bom under fliser Riss/sprekk i fuger (Alle punkter er avvik ihht NS 3600:2018)
7.2.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet tid for utskiftning av membran har passert. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon med tilpasset bruk, fortsatt bruk av lukket dusjkabinett.) Vanskelig tilgjengelig sluk
7.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Mangelfull kledning
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Bom i fliser (Avvik NS 3600:2018) Avvik på fall
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Ukjent/ingen fuktsikring
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Settes på bakgrunn av alder og slitasje. Hulrom under enkelte fliser
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende drensplate på innebygde sisterner

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Terrengforhold
	Fall mot mur. Avvik ihht NS 3600.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-