

Enebolig m/u.etg
Torpfjellet 123
1389 Heggedal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 09/08/2024

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 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	<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:67, Bnr: 273
Hjemmelshaver:	Eva Karin Schytte
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	302 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Kommunal
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1991

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	08.08.2024
Forutsetninger:	<p>Boligen ble inspisert i dagslys. Det var klarvær 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 kneloft mot NORD. (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. Terrasser på bakkeplan.. Boligen har vid utsikt til bl.a. indre Oslofjord, Nesoddløst og Oslo.

Torp Høymyr er et stort og familievennlig boligfelt med eneboliger og rekkehus. Feltet har gangvei til sjøen og barne og ungdomskole.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført på grunnmur av betong. Reisverk i tre med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med asfaltshingel. Renner og nedløp i plast.

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 vegg og det vil være fare for kondensering i konstruksjonen.

*Det ble målt forhøyede fuktverdier i utlektet vegg mot SØR 23,1%.

ANNET:**OPPVARMING:**

Panelovner

Luft-luft varmepumpe

Varmekabler bad

Det er skorstein i boligen, men ikke montert ildsted.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud, samt tilsendte kommunale opplysninger. Egenerklæringsskjema

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

VEGGER: Malte slette flater, trepanel, flis på bad, eldre våtromstapet på vaskerom

HIMLING: Malte slette flater, trepanel

GULV: Laminat, fliser på 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/ 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 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 10 mm kjøkken/stue 1.etg og 15 mm i loftetasjen.

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

-Stedvis knirk/friksjon i gulv. (minimalt)

-Riss i vegg over vindu på kjøkken

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Overflater, kjøkken og bad pusset opp i 2012. (ikke vaskerommet)

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	55			28	55	
1.etg	57			42	57	
Loft	31				31	
Garasje		15				
Utvendig sportsbod		6				
SUM BYGNING	143	21		70*	143	
SUM BRA	164					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

U.etg:
 2 soverom, vaskerom, bad
 1.etg:
 Kjøkken, stue og tv-stue
 Loft:
 Loftstue og kontor

BRA-e:

Utvendig sportsbod og garasje

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:

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

09/08/2024



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 ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Grunnmur oppført i betong.

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.

-Masser under støpt såle på hjørne mot SØR er utvasket. (Trolig pga takvann over mange år.) Utbedring bør foretas.

-Det er påvist grunnmursplast på deler av grunnmuren. Grunnmursplast mangler topplist. Dette kan føre til at fukt kommer mellom tettesjikt og grunnmur og skaper unødig belastning mot muren.

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

*Det er påvist forhøyet fuktinnhold i utlektet vegg på soverom. Årsaksammenheng trolig med manglende/sviktende fuktsikring/drenering.

*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 3:

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

Forventet alder for utskiftning nærmer seg. (Middelverdi 40 år.)

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. Stedvis fall mot mur. **NORDØST** side

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. Kostnadsestimeres og utbedres sammen med punkt 1.1

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 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 kledning. Antatt isolert etter eldre krav. Deler av kledningen er trolig fra byggeår.

Merknader:

-Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

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

-Det er påvist enkelte steder med avflassing på kledningen. Vedlikehold/utskifting må påregnes.

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

TG 2:

Avflassing av overflatebehandling. (Avvik ihht NS 3600:2018)

Alder / slitasje

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 karmen i tre og isolerglass med varierende årstall. (2 vinduer byttet i 2023 i 1.etg, 2 vinduer på loft 2019)

Ytterdører med detaljer i glass fra ca. 2020. Elektronisk dørlås/håndtak.

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.

-Enkelte vinduer bør justeres for bedre funksjon

-Liten klaring mellom listverk/omramming og vannbrett

-De eldste vinduene er preget av værslitasje, samt avflassing innvendig.

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

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 finerplater 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. sikkerhetskensyn. (HMS stiller strenge krav til arbeid på tak.)

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

TG 2:

Mosegrodd på deler av taket

Forventet tid for utskifting nærmer seg (Forventet tid for utskifting er 20-30 år. Kan likevel ha god funksjon utover dette, men man skal være oppmerksom og ta hyppig kontroll av taket)

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Renner og nedløp i plast.

Merknader:

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

-Det mangler snøfangere på takflaten.

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

*Alder på yttertekking er beskrevet under punkt 4.1

TG 3:

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

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loft er innredet som loftstue og kontor

Kaldtloft over hanebjelke har en liten luke for inspeksjon. Tilgang til kneloft via dører.

Stedvis skråtak (kompakttak)

Merknader: -Det anbefales ettermontering av dampnett inspeksjonsluke mot kaldtloft, (hindrer varm inneluft i å nå kald sone, med fare for kondensering) samt dampette kottdører mot kneloft.

Ellers ingen anmerkninger

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1. Veranda i trekonstruksjoner med mot SØRØST med utgang fra stue. Terrassebord av komposittmateriale, rekkverk i metall og glass

2. Terrasse i trekonstruksjoner på bakkeplan mot SØRØST. Terrassebord av tre

2. Terrasse i trekonstruksjoner på bakkeplan mot NORDVEST i tilknytning til inngangspartiet (2011) Terrassebord av tre

- Merknader:** -Rekkverkshøyder er tilfredsstillende ihht forskrifter
 -Værslitasje og sprekker i terrassebord. Spikerhoder på terrassebord som stikker opp.
 -Det er montert plater under bjelkelag til veranda i 1.etg. Bjelker er ikke synlig for inspeksjon.
 -Noe helning på terrasse

TG 2:

Vurderes med tanke på enkelte sprekker/skader i terrassebord ved inngangspartiet og u.etg.

7. Våtrom

7.1 Bad

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.

Bad pusset opp i 2012 av Fischer VVS.

Flislagte vegger og malte plater i himling

2 x 120 cm innredning med gjennomgående benkeplate i kompositt stein. Toppmontert 2 vasker med ett-greps armatur

Frittstående massasjekar i hjørne

Dusjhjørne med svingbare glassdører

Elektrisk vifte i vegg

Vegghengt WC

Merknader: -Stedvis antydning til svertesopp i elastisk fugemasse. (ganske normalt)

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

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

TG 2:

Svertesopp i fuger/fugemasse (Avvik NS 3600:2018)

TG 2 7.1.2 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt 35 mm høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og sluk i dusjen. Lokalt fall 1:50 rundt sluk på 16 mm. Flislagt oppkant ved dørterskel på 30 mm.

-Det er påvist bom (hulrom) under fliser på tilfeldig valgte steder. Dette er avvik ihht NS 3600:2018.

-Svertesopp i elastisk fugemasse i overgang vegg/gulv.

-Det er manglende/marginal luftespalte under dørterskel. Dette hindrer god luft sirkulasjon og utskifting av fuktig luft.

-Ikke mulig å påvise membran ved dørterskel uten destruktive inngrep

Ellers normal bruksslitasje.

TG 2:

Bom under fliser

Svertesopp i elastisk fugemasse

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

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

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

Merknader: -Det er ukjent løsning av membran/fuktsikring av våtrommet. (Det er benyttet ansvarlig foretak ved oppussing av badene)

-Ikke mulig å påvise membran i sluk. Antydning til membran ned mot sluk

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

*Ang dokumentasjon av membran; Det ble innført strengere krav til dokumentasjon av membranarbeider fra 2010/2011. Det er ikke uvanlig at det ikke foreligger dokumentasjon på dette rundt disse årene, da det ble gitt spillerom i overgangsfaser.

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, f.eks innsetting av lukket dusjkabinett.)

Ingen påvist slukmansjett under klemring i sluk

Sluk er vanskelig å rengjøre da det er rørstusser som forhindrer demontering av vannlås.

7.2 Vaskerom

7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom fra byggeår med datidens krav til fuktsikring. Sponplater med våtromstapet. Malte plater i himling.

Opplegg for vaskemaskin

VV-bereder

Naturlig avtrekkskanal i himling. (Åpen)

Merknader: -Det er påvist hull i vegg under vask og stedvis løse plater. Vegger bør rives/åpnes opp for å avdekke evt. skader.

TG 3:

Skader i overflater

7.2.2 Overflate gulv

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylgulv fra byggeår.

Merknader: -Normal bruksslitasje.
Ingen krav til fall på gulv. Kun krav til vanntett gulv. (TEK 85)

Forventet tid for utskifting av vinylbelegg er 10-30 år

TG 2:

Forventet tid for utskifting er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg med oppkant mot vegg, våtromstapet på vegg fra byggeår.

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

TG 3:

Mer enn halvparten av forventet levetid for membran har passert.

*Ved riving/utbedring av vegger bør man legge nytt tettesjikt på gulvet.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 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.

Ikea kjøkken fra 2012

Slette høyglans fronter

Laminert benkeplate i spon med vask og keramisk platetopp.

Integrert oppvaskmaskin + komfyr + micro

Vegghengt ventilator

Frittstående kjøleskap

Merknader: Godt fungerende kjøkken med normal bruksslitasje.

(På generelt grunnlag så anbefales det å ettermontere komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkken. Dette vil være med å begrense skadeomfang ved et evt uhell.)

9. Rom under terreng

9.1 innredet rom

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

U.etg består av 2 soverom, vaskerom og bad.

Merknader: -Det ble påvist forhøyede verdier av fukt i vegg på soverom ved hullboring. (Trolig årsaksammenheng med sviktende drenering/fuktsikring)

-Det er påvist ventiler i vinduer samt avtrekksvifte på bad, naturlig avtrekk fra vaskerom. (Datidens krav)

-Vegger mot terreng er delvis utlektet. (Det er også påvist dampsperre i denne veggen. Dette er ikke en anbefalt løsning, men ble til tider brukt når plasten virkelig inntok boligbyggingen på -70 tallet. Dette har vist seg i senere tid å være en dårlig løsning. Det er fare for at fukt "sperras" inne i vegg og kan skape grobunn for fukt og råteskader.

*Ved kun isolering av vegger på innside så vil man flytte duggpunktet lenger inn i veggen med fare for kondensering, som igjen kan føre til fuktproblematikk.

Det ble målt 23,1 vektprosent med pigger 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.

TG 2:

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

Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Laminatgulv med normal brukslitasje

Merknader: Ingen merknader

TG 2 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 er kun spalteventiler i vinduer. Ventilering er ihht datidens krav ved oppføringstidspunktet.

-Det ble boret hull og fuktmålt i vegg under terreng med forhøyede verdier. *Se punkt 9.1.1

TG 2:

Settes på bakgrunn av forhøyede fuktverdier i vegg under terreng, med fare for fuktskader. (Avvik ihht NS 3600:2018)

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår/2012
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
 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.

Vann-/avløpsrør og sluk i plast.
 Deler av vannrør utført med kobber.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av 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. Overgangsfaser kan ha noe av skylden for dette ikke er utført. 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.

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 dokumentasjon og drensspalte på innebygde sisterner

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022
 Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder 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:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig 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 tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

Merknader:

Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen 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/2012

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 tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke 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

-Samsvarserklæringer for diverse utførte el-arbeid er ikke fremvist. Det opplyses om at el-arbeid i 2012 er utført av Asker elektro.

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 levert før oppstart av oppdraget.

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 håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det er fremlagt originale tegninger. Det er avvik mellom dagens plan og originale tegninger. Bod er innlemmet i bad i u.etg. Dette utløser krav om bruksendring.(tilleggsdel til hoveddel) Soverom i 1.etg brukes som tv-stue. Loft er inntegnet uten rombetegnelse, brukes som loftstue og kontor.

-Det mangler håndløper i trapp på 1 side. Avvik ihht dagens forskrift.

-Hjemmelshaver opplyser om at det kan forekomme maur på bad i u.etg en kort periode på våren.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Avflassing av overflatebehandling. (Avvik ihht NS 3600:2018) Alder / slitasje
3.1	Vinduer og ytterdører
	Settes på bakgrunn av alder og slitasje på de eldste vinduene./dørene
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Mosegrodd på deler av taket Forventet tid for utskiftning nærmer seg (Forventet tid for utskifting er 20-30 år. Kan likevel ha god funksjon utover dette, men man skal være oppmerksom og ta hyppig kontroll av taket)
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Vurderes med tanke på enkelte sprekker/skader i terrassebord ved inngangspartiet og u.etc.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Bom under fliser Svertesopp i elastisk fugemasse
7.1.3	Bad 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, f.eks innsetting av lukket dusjkabinett.) Ingen påvist slukmansjett under klemring i sluk Sluk er vanskelig å rengjøre da det er rørstusser som forhindrer demontering av vannlås.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Forventet tid for utskiftning er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)
9.1.1	innredet rom Veggenes og himlingens overflater
	Velges da det er påvist skadelig fukt med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018) Ytterligere undersøkelser bør foretas.
9.1.3	innredet rom Fuktmåling og ventilasjon
	Settes på bakgrunn av forhøyede fuktverdier i vegg under terreng, med fare for fuktskader. (Avvik ihht NS 3600:2018)
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende dokumentasjon og drensopalte på innebygde sistene

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Manglende grunnmursplast/topplst (Avvik ihht NS 3600:2018 Symptom på manglende funksjon) Forventet alder for utskifting nærmer seg. (Middelverdi 40 år.)
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mer enn Kr. 300 000
1.3	Terrengforhold
	Fall mot mur. Avvik ihht NS 3600. Kostnadsestimeres og utbedres sammen med punkt 1.1
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Settes på bakgrunn av manglende snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Skader i overflater.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet levetid for membran har passert. *Ved riving/utbedring av vegger bør man legge nytt tettesjikt på gulvet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-