

Enebolig m/kjeller
Dalslia 31
1394 Nesbru



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 27/09/2024

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	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:28, Bnr: 33
Hjemmelshaver:	Kjersti Døvre
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1136 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Kommunal
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	ca. 1955

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	24.09.2024
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Det var regnvær og ca. +12 grader Celsius. 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. Kaldtloft er kun delvis gangbart. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Magne Døvre og Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt med gressplen, blomsterbed, prydbusker, hekkeplanter og frukttrær. Gruset gårdsplass. Sentralt beliggende på Nesbru. Nærhet til butikker og skole.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig med grunnmur av betong og Leca. Etasjeskillere i tre. Yttervegger med reisverk i tre og liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med stålplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Godt vedlikeholdt bolig med normal bruksslitasje ihht alder.

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.

Kjeller har enkelte vegger som er utlektet mot terreng. Hovedsaklig synlige murvegger. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon, med fare for fukt og råteskader dersom drenering/fuktsikring ikke har tilfredsstillende funksjon.

*Det ble funnet synlige tegn til fuktgjennomslag i vegger i rom under terreng, samt målt forhøyede verdier av fukt i utlektet vegg i gang. Riss/sprekk i mur flere steder.

ANNET:**OPPVARMING:**

Luft-luft varmepumpe (er av eldre dato ,men fungerer ref. rekviert)

Lukket ildsted/peis

Panelovner

Varmekabel på bad

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Tegninger innhentet fra doctorg.no.

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

Kjeller:

VEGGER: Malte murvegger, trepanel

HIMLING: Trepanel

GULV: Vinyl/linoleumsbelegg, tepper

1.etg:

VEGGER: Trepanel, tapet/strie, trepanel, eikefinerplater

HIMLING: Tak-ess, plathimling med rosetter i entrè

GULV: Belegg, parkett

Loftetasje:

VEGGER: Trepanel, malte eikefinerplater, tapet, fliser på bad

HIMLING: Trepanel, malte strie, malte slette flater

GULV: Parkett, flis bad, laminat, tepper

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. Overflater har blitt pusset opp gjennom årenes løp.

-Stedvis knirk i gulv i begge etasjer.

-Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser på det meste 20mm på kjøkkenet og 17 mm i i gang i loftetasjen.(merkbart skjevt ved gange) *Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

-Hull i finerplate ved terrassedør i 1.etg.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ref. tidligere takst så ble boligen pusset opp i 1980. Yttertak fra ca. 1990.

Rekvirent opplyser om følgende:

Boligen og andre bygninger ble malt mai / juni 2020. Dusj område bad, (dusjnise) har nye våtromsplater, membran og fliser okt. 2021.

Nytt vann og avløpsledninger fra hus til off. ledninger, anboringsklammer ble rengjort okt. 2019 Kabelføring for elbillader fra sikringsskap frem til utv. koblingsboks. Det er utført mindre installasjoner av Ørnulf Wiig AS, de har fylt ut samsvarserklæring. Faktura kan fremlegges.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller	19				14	
1.etg	61			33	61	
2.etg	60			8	60	
SUM BYGNING	140			41	135	
SUM BRA	140					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		14				
Utvendig boder (2 stk)		10				
Hobbyrom		10				
Redskapsbod		6				
SUM BYGNING		40				
SUM BRA	40					

BRA-i:

Kjeller:

Bod, vaskerom, badstue, gang

1.etg:

Entrè, kjøkken, spisestue, stue

2.etg:

3 soverom, tv-stue, bad (disse definisjoner samsvarer ikke som på tegning fra 1955, men er definert på bakgrunn av hva vi befarte)

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollert i Archicad 26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Det benyttes matematiske avrundingsregler pr.etasje.

Garasje/bodanlegg med 2 boder og hobbyrom. = 34 m²

*Ikke målbart areal i trapperom i kjeller grunnet målereglene. (takhøyde på 188 cm, ca. 7,5 m²)

GARASJE / UTHUS:

*Frittstående garasje med 2 boder og et hobbyrom oppført med støpt såle mot mark. Reisverk i tre med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med stålplater. Manuell vippeport til garasjen. Ikke tilstandsvurdert.

*Rekskapsbod i hagen

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

27/09/2024



Geir A.B. Randen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Grunnmur i betong/Leca.

*Hjemmelshaver opplyser om at grunnmur til boligen ligger høyere enn innvendig gulv, da enkelte rom er pigget ut i etterkant av byggingen. (vaskerom,badstue,bod) Det er støpt gulv og murt opp Leca på innside av opprinnelig grunnmur. Da grunnmur ligger høyere enn gulvet kan dette vanskeliggjøre evt fremtidig dreneringsarbeid. Dette gjelder spesielt vegger mot gårsplassen.

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.

-Det er påvist riss/sprekker i grunnmur flere steder. Bør holdes under oppsyn.

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

-Det er ikke påvist grunnmursplast. Det er trolig brukt eldre form for fuktsikring, som er en slags asfalt emulsjon som ble påsmurt betongen.

-Synlig saltutslag på enkelte murvegger i kjeller.

-Påvist forhøyede verdier av fukt i utlektet vegg. (100% fukt)

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

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

TG 3:

Grunnmursplast er ikke tilstede på grunnmur. (Avvik NS 3600:2018)

Usikkerhet rundt alder på drenering/fuktsikring. (Trolig fra byggeår)

Sprek/riss i grunnmur (Avvik NS 3600:2018)

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Krypekjeller under deler av bygget. (stuen)

Merknader: -Det ble påvist kun 1 ventil i ytterveggen. Det bør etableres bedre utlufting.

-Ingen plast mot grunnen, men bjelkelaget var plastet på undersiden. Det bør utføres ytterligere undersøkelser bak plasten, da det ble påvist eldre tegn til fukt/mørke avrenninger på plasten. Årsak ikke videre vurdert.

-Terrenget i krypekjeller bar ingen preg av fukt.

-Påvist muselort.

-Ved stikkprøver i bjelkelag, så ble det ikke funnet forhøyede verdier av fukt.

TG 2:

Tegn til mus

Liten luftgjennomstrømning

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er stedvis fall mot grunnmur på NORD og VEST side. Dette skaper unødig fuktpåkjenning mot mur.

Merknader: -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)

TG 3:

Fall mot grunnmur (avvik ihht NS 3600:2018) Utbedres og kostnadsestimeres 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 påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Yttervegger med bindingsverk i tre med liggende kledning

Merknader: -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 kledningen i hele veggens lengde. Liten/ingen lufting i nedkant av kledningen

-Det er påvist tørkesprekker og enkelte panelbord med råteskader. Kostnader for utbedring må påregnes

Ytterkledningen ble malt i 2020.

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

*TG 3 gis ved store skader, mye råte eller behov for oppgradering/utskifting av store deler. Jeg har valgt å sette TG 2 på bakgrunn av at råteskader dreier seg kun om mindre deler. Avvik kan forekomme da inspeksjon kun er foretatt fra bakkeplan.

TG 2:

Settes på bakgrunn av sprekker/råteskader i trekledningen

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmen i tre med varierende årstall. (1976 og byggeår) Vinduer med en blanding av 2 og 3 lags isolerglass, andre vinduer er doble med gjennomgående sprosser og blyglass.

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

-Det er påvist noe avflassing av overflatebehandling, samt generell slitasje.

-Liten klaring mellom listverk/omramming og vannbrett

-Avflassing av overflatebehandling på vannbrett/beslag

-"Steinsprut" i ytterste glass på vindu i stue

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 påvist fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak i trekonstruksjoner. Tekket med rupanel, sløyfer og lekter under stålplater. Skorstein over tak. (ikke inspisert!)

Kompakttak over deler av soverom ikke mulig å inspisere.

Merknader: Inspeksjon er foretatt fra bakkeplan, samt fra innside av kaldtloft. (kun delvis gangbart på kaldtloft)

-Det er påvist eldre fuktmerker rundt soil. Tørt på befaringsdagen.

-Noe svartesopp i undertaket.

-Påvist lufting i raft og ventiler i gavler.

-Taktekking er ikke mulig å inspisere 100% da den ligger under takstein.

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

-Det er fjernet deler av oppleggsvegg for takbjelker på kaldtloftet. (NORDØST) Dette skaper en svekkelse i konstruksjonen.

*Rekvirent kan meddele at denne har stått slik siden 70-tallet.

TG 2:

Det er fjernet deler av oppleggsvegg for takbjelker på kaldtloftet. Bør etableres/ evt. holdes under oppsyn ved snølast på tak!

TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Konstruksjonen er bygget opp med undertak av rupanel, papp, sløyfer og lekter under stålplater

Renner og nedløp i plastbelagt stål.

Det mangler stedvis snøfangere på takflaten.

*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 påvist synlige tegn til skader/lekkasjer. Papp, sløyfer og lekter kan ikke inspiseres da det er skrudde stålplater som ytterteking.

Utskiftning/vedlikehold: Normal utskiftning av stålplater med belegg er 30-50 år

TG 3:

Manglete snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931. (Det er tatt vurdering av at ytterteking er glatt med en helningsgrad på 18 grader. (Dette er at avvik som ikke MÅ utbedres, men eier av bygg har ansvar for å sikre vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperret.)

5. Loft**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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.

Kaldtloft inspisert med adkomst via luke. Det er delvis gangbart på kaldtloft.

Merknader:

- Gjennomføringer og fuktskjolder er beskrevet under punkt 4.2.
- Kaldtloft fremstår luftig og godt ventilert
- Soilrør bør isoleres for å hindre evt. kondensering med fare for fuktskader i nærliggende konstruksjoner/bygningsdeler.

TG 2:

Påvist muselort på kaldtloftet (avvik ihht NS 3600:2018)

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 3** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

1.Veranda i trekonstruksjon mot SØR med utgang i loftetasjen.

2.Steinlagt utearea med utgang fra spisestuen i 1.etg. Delvis overbygget.

Merknader: -Det er påvist råteskader i rekkverk på veranda. Rekkverkshøyde er målt til 90-93 cm, Det er påvist større avstand enn 10 cm mellom horisontale rekkverksbord. Dette er avvik ihht dagens krav.

-Det er påvist lekkasje i sinkplater på veranda. Ytterligere undersøkelser/utbedring bør foretas. Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.

TG 2:

Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til 100 cm.

TG 3:

Råteskader i rekkverk. (Kostnadsvurdering er kun ment som en lokal utbedring)

Lekkasje i sinkplater. (Kostnadsvurdering kun ment for å avdekke evt feil/følgeskader)

7. Våtrom**7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er 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.

Flislagte vegger, plater i himling

Innredning med laminert benk og nedfelt vask med ett-greps armatur

Speil på vegg med lyslist

Flislagt dusjnise

Frittstående WC

Naturlig avtrekk

Merknader: -Bad av eldre, men ukjent årstall.

-Dusjnise ble utbedret i 2021 med nye våtromsplater og smøremembran. Utført ved egeninnsats

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

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

TG 2:

Sprekk i overflatebehandling på fliser

Naturlig avtrekk Avvik NS 3600:2018)

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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: -Det er målt høydeforskjell med laser på 5 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Oppkant ved dørterskel på 40 mm. Bruksvann i dusj er i tillegg forhindret av en oppkant på ca. 50 mm.

Lokalt fall i dusjnise.

-Avvik på fall ihht dagens krav. *Rommet fungerer likevel godt med dette avviket

-Ikke mulig å påvise evt membranoppkant ved dørterskel uten destruktive inngrep.

TG 2:

Alder og slitasje

Avvik på fall

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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. Sluk i støpejern

Merknader: -Det er ikke konstatert membran ned i sluk.

-Det ble hullboret i vegg mot våtsone. (bak trepanel) Ingen tegn til fukt på befaringsdagen.

*Hjemmelshaver opplyser om at det vil oppstå lekkasje dersom sluket tetter seg.

*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). Selv om det er gjennomført hullboring kan det likevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet tid for utskifting av membran er 20 år.

TG 3:

Forventet levetid for membran har passert på deler av gulvet

Rust i sluk. Mulighet for lekkasje i overgang mellom betong/sluk.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

- 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 med profilerte fronter (ukjent alder)
Laminert benkeplate i spon med keramisk platetopp
Integrert komfyr og kjøleskap
Frittstående oppvaskmaskin i innredning
Vegghengt ventilator med direkte utkast (testet ok)

Merknader: -Greit fungerende kjøkken med brukslitasje

TG 2:

- Svelling i fronter (avvik NS 3600:2018)
- Diverse hakk i benkeplate

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

- Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
- Det er påvist noen riss eller sprekker.
- Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
- Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Kjeller er innredet med vaskerom, badstue og bod. (Ingen rom er egnet for varig opphold)
Trepanel på vegger og malt pusset mur. Trepanel i himling.

*Vaskerom er ikke omtalt som våtrom i denne rapporten. Beskrives kun her sammen med rom under terreng

- Merknader:** -Det er påvist synlig saltutslag på vegger. (Tyder på fuktgjennomtrengning, evt. kapilært oppsug)
-Det er målt 100 % fukt i bunnsvill i vegg mot terreng. Ytterligere undersøkelser bør foretas.
*Ved kun isolering av vegger på innside så vil man flytte duggpunktet lenger inn i vegg med fare for kondensering, som igjen kan føre til fuktproblematikk. Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så kan dette føre til fuktskader med fare for sopp og råtedannelse.
-Vegger mot terreng er delvis utlektet. Det er påvist dampsperre i denne vegg. 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 "sperres" inne i vegg og kan skape grobunn for fukt og råteskader.
-Riss/sprekker i grunnmur.
-Det er montert er dusj på vegg i vaskerommet. Det anbefales å evt etablere en lukket løsning da det er riss/sprekker i mur hvor det kan/vil oppstå fuktinntregning.

TG 2:

- Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018)
- Riss/sprekk i mur

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

- Det er ikke påvist knirk i gulvene.
- Det er ikke påvist setninger.
- Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvoverflater med tepper og belegg på vaskerom.

*Det er målt lokalt fall rundt sluk på vaskerom. Vinylbelegg er klemt ned i sluk.

Merknader: -Overflater med normal brukslitasje ihht alder.

-Forventet levetid for vinylbelegg på gulv brukt i våtrom (vaskerom) er 10-30 år

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet levetid for belegg er oppnådd

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

*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: -Ventilasjon er ihht datidens krav ved oppføringstidspunktet.

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

TG 2:

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

Se punkt 9.1.1

10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber, avløpsrør i støpejern og plast.

*Hjemmelshaver opplyser om nytt vann og avløpsledninger fra hus til off. ledninger, anboringsklammer ble rengjort okt. 2019

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

-Stoppekran på vaskerom Testet OK!

-Stakeluke under luke i gulv på vaskerom. (Ref hjemmelshaver)

-Rust i sluk på bad. Fare for at vann kan nå tilstøtende konstruksjon/bygningsdeler. Bør/må utbedres.

-Rør til lufting bør isoleres på kaldtloft, for å hindre kondensering med fare for fult i tilstøtende konstruksjon/bygningsdeler.

-Ellers ingen tegn til lekkasjer på befaringsdagen.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

TG 3:

Deler av VA-installasjonen har oppnådd/nærmer seg forventet tid for utskiftning. (dette gjelder rør i støpejern, sluk på bad). Kostnadsutbedring er ikke mulig å si da rør er delvis skjult. Det må innhentes priser fra fagperson.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1995

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

VV-bereder av merket Oso Hotwater 16 RT 200, volum 198 liter. Plassert i vaskerom.

Merknader: -Det er tilkoblet rør fra sikkerhetsventil til avløp

-Ingen synlige tegn til skader/svekkelser

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

TG 2:

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

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det finnes en nedgravd olje/parafintank på eiendommen. Denne er tømt ifølge hjemmelshaver år ca. 1990

Merknader: -Det er opplyst at innvendig parafinbrenner er fjernet. Det finnes nedgravd tank for olje/parafin i hage mot NORD.

Det er ikke gitt opplysninger om at det foreligger pålegg om sanering. Kontroll av tanker krever spesialkompetanse og utføres ikke av taksmann.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventiler i enkelte yttervegger. Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken.

Merknader: *Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inn klima og ventilering.

TG 2:

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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.

Sikringskap med automatsikringer plassert på soverom i 2.etg.

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

-Varmekabler er ikke funksjonstestet.

-Delvis skjult og åpnet el-anlegg.

-Hjemmelshaver har ikke bodd i boligen og har begrenset informasjon.

-Samsvarserklæring er ikke fremvist

-Hjemmelshaver opplyser om at badstuovn bør sjekkes før evt bruk.

-Det er begrenset kapasitet på el-anlegg ned til vaskerom i u.etg. Man må fysisk skru av enkelte apparater ved bruk av et annet osv.

-Lampettledning i spisestue bør sikres på en forsvarlig måte/ evt. fjernes.

-Stikkontakt i stue må fornyes da det er berøringsfare, med fare for alvorlig personskaade.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført elkontroll av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er 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:

-Rekkverk i trapp er ikke ihht dagens forskrifter. Horisontale spiler har større avstand enn 10cm

-Det er fremlagt en rapport for radonmåling. Ingen forhøyde verdier funnet.

-Det er gitt begrenset med informasjon da hjemmelshaver ikke har bodd i boligen.

-Teglsteinspipe er innkledd på flere sider. Det foreligger rapport hvor det fremkommer avvik på nevnte forhold. Rapport datert 18.11.2019.

-Tegninger datert 1955 stemmer ikke med dagens plan. Det er mindre avvik på rom/vegger i kjeller, samt avvik i 2.etg

-Takhøyde i kjeller er under 2 meter

-Det må påregnes utbedringskostnader for div. oppgraderinger.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Demontere plast mot bjelkelag i krypkjeller og avdekke årsak til eldre mørke fuktmerker

-Utforet vegg med trepanel mot terreng i kjeller (NORD) bør åpnes for å avdekke evt fuktskader. Påvist høye måleverdier ved hullboring

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Tegn til mus Liten luftgjennomstrømning
2.1	Yttervegger
	Settes på bakgrunn av sprekker/råteskader i trekledningen
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
	Det er fjernet deler av oppleggsvegg for takbjelker på kaldtloftet. Bør etableres/ evt. holdes under oppsyn ved snølast på tak!
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Påvist muselort på kaldtloftet (avvik ihht NS 3600:2018)
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Sprekk i overflatebehandling på fliser Naturlig avtrekk Avvik NS 3600:2018)
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Alder og slitasje Avvik på fall
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Svelling i fronter (avvik NS 3600:2018) Diverse hakk i benkeplate
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018) Riss/sprekk i mur
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Mer enn halvparten av forventet levetid for belegget er oppnådd
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Settes på bakgrunn av forhøyede fuktverdier i vegg under terreng, med fare for fuktskader. (Avvik ihht NS 3600:2018) Se punkt 9.1.1
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnmursplast er ikke tilstede på grunnmur. (Avvik NS 3600:2018) Usikkerhet rundt alder på drenering/fuktsikring. (Trolig fra byggeår) Spekk/riss i grunnmur (Avvik NS 3600:2018)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
1.3	Terrengforhold
	Fall mot grunnmur (avvik ihht NS 3600:2018) Utbedres og kostnadsestimeres sammen med punkt 1.1
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931. (Det er tatt vurdering av at yttertekking er glatt med en helningsgrad på 18 grader. (Dette er at avvik som ikke MÅ utbedres, men eier av bygg har ansvar for å sikre vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperrret.)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Råteskader i rekkverk. (Kostnadsvurdering er kun ment som en lokal utbedring) Lekkasje i sinkplater. (Kostnadsvurdering kun ment for å avdekke evt feil/følgeskader)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Forventet levetid for membran har passert på deler av gulvet Rust i sluk. Mulighet for lekkasje i overgang mellom betong/sluk. (kostnadsutbedring er kun for lokal utskifning av sluket.)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Deler av VA-installsjonen har oppnådd/nærmer seg forventet tid for utskiftning. (dette gjelder rør i støpejern, sluk på bad. Støpejernsrør kan ha flere år igjen med god funksjon, men de bør undersøkes nærmere med kamerainspeksjon for sikker verifikasjon av kvalitet). Kostnadsutbedring er ikke mulig å si da rør er delvis skjult.. Det må innhentes priser fra fagperson.