

Tilstandsrapport - NS 3600

Blunkeslettveien 13

1809 Askim

Gnr: 52 Bnr: 481



Bygningssakkyndig
Magne Lindhjem

Rapport kode: 066818
Opprettet: 05.09.2024
Utskrift: 07.10.2024



Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373
Adresse: Mørkfossveien 133
1860 Trøgstad
E-post: magne@smaatakst.no
Telefon: 95001069



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2**Vesentlige avvik**

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU**Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TG IU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Magne Lindhjem

Bygningsansvarlig

Takstingeniør og Bygg-/tømrermester.

Sertifisert takstmann innen skade, skjønn, verdi og tilstandsanalyse av bolig og næringseiendom.

Autorisert takstmann innen naturskader gjennom Norsk Naturskadepool.

Mer enn 20 års erfaring fra bygging, tilstandsanalyse og vedlikehold av boliger.



Godkjenningsmerker / logoer



Oppsummering av bygningens tilstand

Selveier enebolig

TG 0
3 stk

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1 15 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Vaskerom

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken

Overflater - Vegger

Avtrekk

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Andre rom (eksklusive spesialrom)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG 2 39 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Utstyr på tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Spesielle observasjoner

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom

Overflater - Gulv

Avløp og vannrør

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Toalett (ikke våtrom)

Ventilasjon

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Loft (innredet og uinnredet)

Loft

Radon

Radon

Andre rom (eksklusive spesialrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Andre rom (eksklusive spesialrom) - Garasje

Garasje

TG 3
5 stk**Yttertak**

Tekking (undertak, lekter og yttertekking) 400 000,-

Bad

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) 0,-

Ventilasjon 0,-

Bad 250 000,-

Vaskerom

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) 50 000,-

Estimerte kostnader på TG3 700 000,-**TG IU**
6 stk**Grunnmur og fundamenter**

Fundamenter

Yttervegg

Konstruksjon

Yttertak

Skorsteiner over tak

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg**LITT OM BYGGEMETODEN**

Eksakte grunnforhold samt oppbygging av fundamenter vites ikke.

Opprinnelig drensfunksjon. Betong gulver på grunnen.

Betong dekke mellom underetasje og 1. etasje. Yttervegger over grunnmur er

bindingsverksvegger med utvendig panel.

Bærekonstruksjon i taket er tre med takstein som takteking.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved en visuell

befaring. Generelt utsatte punkter er: Drenering, takteking, krypkjellere, membraner i våtrom,

utvendige vann og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og himlinger/tak.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre boliger er

bygget etter datidens byggeskikk og krav, og ikke etter dagens krav.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv).**GULV**

Fliser på bad og toalettrom. I hovedsak belegg, parkett, laminat og heltregulv på de øvrige gulvene.

VEGGER

Baderomsplater på bad. I hovedsak malte slette flater, malt panel og tapet på øvrige veggoverflater.

TAK/HIMLING

I hovedsak malte slette flater, malt panel, malt betong og malte plater i himlinger.

INNREDNING.**BAD 1. ETASJE:**

Av innredninger finnes enkel servantinnredning med slett front som har overliggende speilskap.

Frittstående toalett og dusj med dusjgarnityr på vegg.

TOALETTROM KJELLER:

Frittstående toalett.

VASKEROM KJELLER:

Rommet er innredet med utslagsvask av rustfritt stål.

Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i rommet.

Varmtvannsbereder er plassert i rommet.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter. Enkelte overskap med glass fronter. Laminat benkeplate og stål

benkebeslag med oppvaskkum og utslagskum + 1-greps blandebatteri. Vinyl/laminat veggplater over benker.

Det er montert belysning og stikkontakter over benk.

Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap.

OPPVARMING:

- Varmekabel i gulv på bad fra 1965.

- Panasonic luft til luft varmepumpe fra 2007.

- Pelletsovn i kjellerstue.

- Peisovn i stue/spisestue.

PARKERING:

I garasje og på egen gårdsplass.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: David Ian Wormald

Rekvirert dato: 22.08.2024

Besiktigelse

Til stede: Magne Lindhjem
David Ian Wormald

Besiktigelsesdato: 06.09.2024

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
3118	52	481

Adresse: Blunkeslettveien 13, 1809 Askim

Kommune: Indre Østfold

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): David Ian Wormald
Elisabeth Wormald

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Resultat etter brannforebyggende tilsyn – ingen avvik avdekket	01.02.2023	Indre Østfold brann og redning IKS

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	1 304
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Eiendomsverdi

Tomtebeskrivelse

Kupert tomt med bakke opp fra Blunkeslettveien.

Pent hageanlegg med plen, vintergrønt og diverse beplantninger.

Uni-stein ved inngangspartiet. Det er en solrik og barnevennlig tomt med utsikt over det etablerte boligområdet.

Bygninger på eiendommen

Selveier enebolig

Byggear	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1965	2023	Nytt beslag i bunn av pipe.
	2016	Oppusset bad i egenregi.
	2016	Etablert toalettrom i kjelleren.
	2016	Nye vinduer i vf og gang i underetasjen.
	2011/2012	Malt utvendig. Byttet enkelte vindskier.
	2012	Alle vindskier og noen paneler i gavl veggene byttet.
	2009	Ny varmtvannsbereder.
	2009	Fornytt kjøkkeninnredning. Nye skap og avtrekk vifte i kjøkkenet.



Kommentar til bygning

Eier har opplyst om årstall for andre tiltak (Etterprøves ikke av takstmann).

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Selveier enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Underetasje	70	43	27
1.etasje	83	83	
Sum:	153	126	27

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Underetasje	Vf/entre`, gang, kjellerstue, toalettrom og vaskerom.	Garasje og 2.boder.
1.etasje	Gang, stue, kjøkken, 3. soverom og bad.	

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Selveier enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
Underetasje	56	14		
1.etasje	83			18
Sum:	139	14		18
Sum BRA:	153			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	Vf/entre`, gang, kjellerstue, vaskerom, toalettrom og 2. boden.	Garasje		
1.etasje	Gang, stue, kjøkken, 3. soverom og bad.			Balkong

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer BRA-i, BRA-e og BRA-b, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Bygningsbeskrivelse

Selveier enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Takstmannens erfaring er at dette sjeldent oppfylles på de fleste eiendommer, og at denne eiendommen ikke er et unntak.

TG2 vurderes da det stedvis er dårlig fall eller flatt mot grunnmur.

Årsak / Konsekvens:

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra ringmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets mur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrengfallet graves ca. 1:50 fall ca. 3 meter vekk fra husets grunnmur.

Avledning av overflatevann og håndtering av takvann må kartlegges.

De utvendige forholdene bør observeres under kraftig nedbør og under snøsmeltingen.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

I følge eier er det offentlig vann og kloakk.

Avløpsrør er ikke kamera-inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken

tilstand avløpsrør har. Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.

STIKKLEDNINGER:

Vannledninger:

Kobberrør ble lagt frem til ca 1975, disse antas å ha utspilt sin anbefalte bruks-tid og utskiftning må på-regnes.

Avløpsrør:

Støpejernsrør ble lagt frem frem til ca 1975, disse antas å ha utspilt sin anbefalte brukstid og må påregnes byttet.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må stikkledninger skiftes i sin helhet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG IU

Fundamenter

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

TG 1

Grunnmur

Støpt grunnmur. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til vesentlige sprekker eller svikt i grunnmuren. Enkelte riss og mindre sprekker i grunnmur, normalt ut i fra alder.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Dagens drenering er ikke synlig - antatt fra byggeår. Det er mangelfull funksjon. Ved bruk av fuktindikator på innvendige overflater mot terreng ble det registrert høyere fuktindikasjoner i nedre del av murvegger mot terreng. Mulig årsak til høyere fuktverdi kan være defekt drenering eller fuktopptrekk fra grunn som følge av manglende fuktsperre/fuktsikring i gulv og vegg.

Årsak / Konsekvens:

Ved mangelfull drenering vil det være stor risiko for vann-, fukt- og råteskader. Ofte er skadene omfattende og utbedringskostnadene store.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrenget åpnes og det må legges nytt drens-system rundt bygningen.

Tilstanden må holdes under oppsikt / overvåkes. Tiltak må påregnes.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG IU****Konstruksjon**

Konstruksjon over grunnmur er antatt isolert bindingsverk, antatt teknet med vindtett og klemlekker etter datidens krav.

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.

TG 2**Kledning**

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i med oppgradering/vedlikeholdsbehov.

TG2 vurderes da det er punktvis skader på materialet og skader på overflatebehandlingen som medfører reparasjoner og vedlikehold.

Årsak / Konsekvens:

Mangelfullt vedlikehold kan føre til oppsprekking av fasade og øke risikoen for forkortet levetid på ytterkledningen.

Anbefalt tiltak:

Utbedre punktvis skader på materialet og skader på overflatebehandlingen på kledningen.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 2****Vinduer og ytterdører**

Vinduer og dører med karmen og rammer i tre med isolerglass, fra byggeåret, eldre/ukjent tid og 2 vinduer i underetasje fra 2016.

Faste og utadslående vinduer.

Ytterdør med glassfelt fra eldre/ukjent tid.

Hev/senk balkongdør antatt fra byggeåret.

Innerdører med profil.

TG2 vurderes da det er punktvis skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold og utskiftingsbehov.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være vanskelig å påvise punkterte vinduer da dette krever rene glass og spesielle lysforhold. Spesielt utsatt er glass i terrassedører og vinduer med åpne-/lukke mekanisme.

Årsak / Konsekvens:

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Anbefalt tiltak:

Vinduer/dører fra byggeår/eldre tid har passert sin forventede levetid og må i fremtiden påberegnes å byttes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer/dører oppgraderes.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik**TG 2****Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)**

Balkong med støpt dekke med utgang fra stue på ca. 18 m².

Rekkverk med stående rekkverksbord.

Rekkverk er målt til ca. 83 cm høyde.

Høyde på rekkverk er ikke i henhold til forskrift og dette gir TG2 iht. NS 3600.

Tiltak må vurderes med tanke på alder og materialets levetid.

Årsak / Konsekvens:

Dagens krav til høyde på rekkverk er på 100 cm. for balkonger og terrasser

på inntil 10 m. over bakken. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft, men kommenteres av sikkerhetshensyn i rapporten.

Anbefalt tiltak:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

Det må påberegnes å oppgradere/utbedre balkong.

Det anbefales å etablere rekkverk etter dagens forskriftskrav.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takstolkonstruksjon, type saltak.

Vurdering / Avvik**TG 2****Takkonstruksjon**

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Registrert noe skjolder rundt pipa. Ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Enkelte felter med hvitt belegg på taksperrer/undertak, antatt muggsopp.

Årsak / Konsekvens:

Tegn til at det kommer inn vann tidvis rundt pipe, mest trolig ved nedbør i kombinasjon med vind fra "feil" retning.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nøyere undersøkelser.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 3

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Taktekking av betongtakstein. Undertak av rupanel.

TG3 vurderes da det er påvist lekkasje inn ved pipen.

Kombinasjon av alder og materiale på taktekkingen tilsier at det er behov for tiltak.

Det er stedvis en del mose på taktekkingen som har vedlikeholdsbehov.

Årsak / Konsekvens:

En eventuell lekkasje/vann som kommer inn kan gi grunnlag for sopp, mugg og andre permanente fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Taket må undersøkes på taket, da dette ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig med undersøkelse på taket på befaringstidsdagen.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skites ut.

Utbedre lekkasje ved pipe og generelt vedlikeholdsbehov på takpanner.

Generelt om yttertak : Som en hovedregel bør taket inspiseres minst to ganger i året - vår og høst. Hver vår bør man undersøke om is eller snørydding har påført taket skader. Kontroller spesielt om alle beslag er i orden og om inntekkingene rundt piper, ventiler, rør og overlys er tette.

Estimert kostnad: Kommentar til estimert kostnad:

400 000,-

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker.

TG 2

Utstyr på tak

Stigetrinn opp til pipe er montert.

Det er ikke montert snøfangere på taket.

Årsak / Konsekvens:

Som huseier er du ansvarlig for å sikre at snø ikke raser fra taket og skader noen.

Manglende snøfanger medføre fare for liv/ helse ved store snømengder, ved avrenning på tak og må derfor etableres.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres snøfanger slik at is og snø ikke faller ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Snøfangere må etableres for å lukke avviket.

TG IU

Skorsteiner over tak

Skorstein/pipe ble ikke inspisert, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig for besiktigelse.

Teglsteinspipe beslått i bunn med pipebeslag. Pipen ble ifølge eier feiet sist i 2015 og det ble utført kontroll i 2023.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål.

Renner og nedløp som forventet iht. alder og slitasje.

TG2 gis da bygningsdelen er over halvveis av forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:

Lekkasje i takrenner kan medføre kostbare konsekvenser. Det er viktig å vedlikeholde takrenner for å unngå at de er utette. Om de først blir utette, kan vann renne over og påføre huset stor skade.

Anbefalt tiltak:

Man må regne med utbedringer av renner/nedløpsrør i tiden som kommer. Takrenner bør renses minst en gang pr. år.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

I hovedsak, belegg, heltregulv, laminat og betong på gulvoverflater med bruksslittasje.

TG2 vurderes da det er registrert stedvise skader på overflater som, riss, svelling, knirk osv.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dog må gulvoverflater skiftes om avviket skal lukkes.

TG 1

Overflater - Vegger

I hovedsak malt tapet/duk, malt panel, panel, malt mur på veggoverflater med noe bruksslittasje.

TG 1

Overflater - Himling

Malte betongdekke i himling med normal bruksslittasje. Stedvis mindre merker/avskallinger registreres.

TG 2**Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)**

Påforede kjellervegger i kjellerstue. Oppforet gulv i kjellerstue.

Det er boret hull i utforet yttervegg i kjellerstue.

Yttervegg består av betong-mur svartpapp rett på muren, med utlekting og isolering føre innvendig panel.

Det bemerkes begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses innredet rom under terreng som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens.

- Det kan ikke garanteres mot skjulte skader i de utforede konstruksjoner.
- Påforede yttervegger må undersøkes nærmere.

TG2 vurderes da innredet rom under terreng erfaringsmessig anses som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens.

Årsak / Konsekvens:

Fuktnivåer målt i panel og i oppforet gulv i kjellerstue har en vektprosent på 16,9%.

- I treverk med fuktighet over 16 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.
- Dette kan være tegn på fuktinntregning i yttervegg, kapitulært oppsug fra grunnen, men det kan også være et kondensproblem i kjellerrom.

Anbefalt tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll.

Påforede yttervegger/drenering må undersøkes nærmere.

TG 2**Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Naturlig ventilasjon med stedvise veggventiler i yttervegger som forventet for byggeår.

TG2 vurderes iht. NS 3600 (bransjestandard for tilstandsgrader) som gir TG2 ved naturlig ventilasjon - uavhengig av opplevd kvalitet på inneluft.

Årsak / Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til at fuktighet blir fanget i kjelleren, noe som kan føre til mugg- og sopp-skader.

Anbefalt tiltak:

Ventilasjonen i boliger med denne alder er ikke tilfredsstillende slik vi kjenner systemer i dag. Det bør vurderes om ventilering kan bedres ved alternative løsninger.

TG 2**Spesielle observasjoner**

Det er boret hull i utforet yttervegg i kjellerstue og utført stikkvise fuktmålinger på panel i bunn av vegger og i oppforet tregulv.

Yttervegg består av betong-mur svartpapp rett på muren, med utlekting og isolering føre innvendig panel.

Det har blitt målt over 16,9 vektprosent fuktinnhold i trevirket, noe som er tett på grensen for skadelig fukt i konstruksjon.

Fuktindikasjon målinger på murvegger viser forhøyede indikasjoner i nedre del av vegger og på brtonggulv.

Årsak / Konsekvens:

Årsaken til forhøyet fuktinnhold i trevirke kan sees i sammenheng med at vegger/gulv mot grunn er bygget opp som en risikokonstruksjon. Dette kan føre til at oppforede/utforede gulv/vegger over tid kan bli angrepet av sopp- og råteskader.

Det antas at når konstruksjonene ble oppført, så ble ikke dette ansett som

en risikokonstruksjon, men nyere erfaringer har vist seg at dette ikke er en anbefalt løsning og bruke i konstruksjoner mot grunn.

Boligen er bygget i 1965 og har da mest trolig ingen fuktsperre mot grunn.

Her er det mest trolig snakk om kapitulært oppsug fra grunnen/defekt drenering/kondens som er årsaken

til problemet.

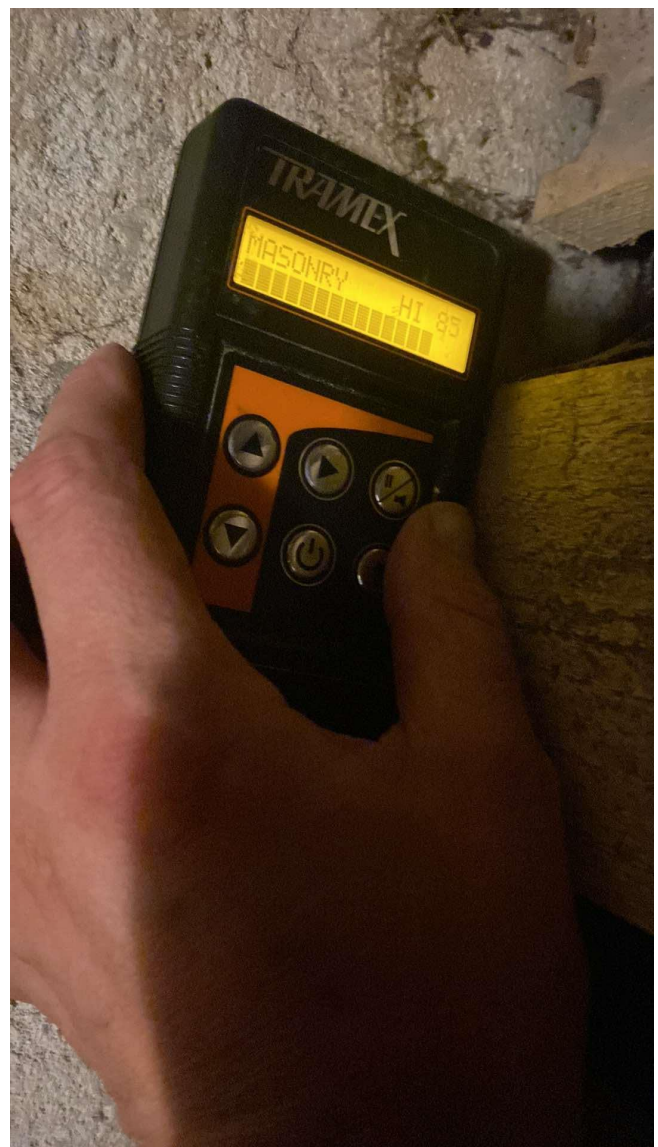
Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fukt i konstruksjoner utbedres ved at konstruksjonene må bygges etter SINTEF Byggforsk sine retningslinjer for rom under terreng.

Det anbefales ytterligere undersøkelser. Det må gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

Bilder

Fuktmåling i oppforet tregulv i kjellerstue viser tegn til forhøyede verdier mot yttervegger.



Fullt utslag på indikasjons måling på nedre del av murvegg mot kjellergulv i vedbod.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997, ingen dokumentasjon.
Badet er i følge eier oppgradert i 2016 i egenregi (ufaglært), ingen dokumentasjon.
(Se samlet post under Bad)

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Flislagt gulv med varmekabel.
Det ble utført en enkel test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

TG2 vurderes da fliser har en noe ufagmessig utførelse og det er tanderinger mellom enkelte fliser.
Noe mugg på fuger i dusj.

TG 2

Overflater - Vegger

Baderomsplater på vegger.

TG 2

Overflater - Himling

Malt slett himling.
TG2 vurderes da det er enkelte fuktskjolder/roser samt avskallinger i himlingsoverflate.

TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran er ikke tilfredsstillende eller ikke til stede. (Se samlet post under Bad)

Estimert kostnad:

0,-

TG 2

Avløp og vannrør

Tilførsel for vann av kobberør.
Avløpsrør av plast.
God tilførsel av vann.
God avrenning fra servant.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegget skiftes ut i sin helhet.

TG 3

Ventilasjon

Det er ingen ventilasjon. (Se samlet post under Bad)

Årsak / Konsekvens:

Fungerende ventilasjon på badet er svært viktig, både for deg og boligen. På badet genererer store mengder med fukt. Det er derfor viktig at fukten ventileres ut av boligen, slik at den ikke gir deg helseplager eller at skader på huset oppstår.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at det etableres mekanisk avtrekk fra bad.

Det anbefales at det etableres tilluftsspalte under dør.

Estimert kostnad: Kommentar til estimert kostnad:

0,-

Se samlet sum under underliggende post: Bad.

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig

anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverkere.

TG 2**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Av innredninger finnes enkel servantinnredning med slett front som har overliggende speilskap.

Frittstående toalett og dusj med dusjgarnityr på vegg.

TG2 vurderes da det innredning har svelling og avflassing.

TG 2**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Det ble boret hull i vegg fra underskap i hjørnet på kjøkken inn mot dusj på bad og inspisert og fuktmålt uten at det var forhøyede fuktverdier her.

Det ble søkt etter fukt på overflater i rommet og på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ble avdekket noe forhøyede fuktindikasjoner på gulv/nedre del av vegger. Det kan ikke garanteres mot skjulte skader i tilstøtende/lukkede konstruksjoner.

(Se samlet post under Bad)

TG 3**Bad**

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i den generelle tilstanden.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Det er ikke etablert noen form for ventilasjon i rommet.

Det ble søkt etter fukt på overflater i rommet og på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ble avdekket noe forhøyede fuktindikasjoner på gulv/nedre del av vegger. Det kan ikke garanteres mot skjulte skader i tilstøtende/lukkede konstruksjoner.

(Se samlet post under Bad)

Årsak / Konsekvens:

En bad med skader/utett membran kan føre til svært kostbare fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet tilstand på tettesjikt. Badet kan fortsatt tåle forsiktig bruk. Det er dog ingen garantier, ved eventuelle lekkasjer, vil ikke våtrommet holde tett.

Estimert kostnad: Kommentar til estimert kostnad:

250 000,-

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverkere.

Bilder

Ingen membran ved sluk. Sluk er ikke midtstilt på slukrist.



Mugg på fuger i dusj. Ufagmessig utførelse på baderomsplater/fliser.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerommet er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997, ingen dokumentasjon.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran
for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Belegg på gulv.

Det ble utført en enkel test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, samt sprekker i skjøter på belegg.

Årsak / Konsekvens:**Anbefalt tiltak:**

Legge nytt Våtromsbelegg på gulv med oppkant opp på vegger.

TG 1**Overflater - Vegger**

Malte murvegger med normal bruksslitasje.

TG 1**Overflater - Himling**

Malt betong himling med normal bruksslitasje.

TG 3**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Belegg på gulv som fungerer som membran/tettesjikt.

Årsak / Konsekvens:

Manglende membran i rommet kan føre til svært kostbare fuktskader ved en vannlekkasje.

Anbefalt tiltak:

Legge nytt Våtromsbelegg på gulv med oppkant opp på vegger.

Estimert kostnad:

50 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverkere.

TG 2

Avløp og vannrør

Tilførsel for vann av kobberør.
Avløpsrør av plast.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegget skiftes ut i sin helhet.

TG 1

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte på vegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Rommet er innredet med utslagsvask av rustfritt stål.
Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i rommet.
Varmtvannsbereder er plassert i rommet.

TG 2

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Det ble ikke foretatt hullboring da tilstøtende vegger er av mur/betong. Det ble foretatt overflatesøk med fuktindikator der det registreres forhøyede fuktindikasjoner i bunn av vegger mot gulv. Dette kan være tegn på kaptilært oppsug fra grunnen.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser på gulv med normal bruksslittasje.

TG 1

Overflater - Vegger

Malt tapet på vegger med normal bruksslittasje.

TG 1

Overflater - Himling

Malt betong i himling med normal bruksslittasje.

TG 2

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.
TG2 vurderes iht. NS 3600 (bransjestandard for tilstandsgrader) som gir TG2 ved naturlig ventilasjon - uavhengig av opplevd kvalitet på inneluft.

Anbefalt tiltak:

Ventilasjonen i boliger med denne alder er ikke tilfredsstillende slik vi kjenner systemer i dag. Det bør vurderes om ventilerings kan bedres ved alternative løsninger.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Frittstående toalett med normal bruksslittasje.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Eier opplyser at kjøkkenet i hovedsak er fra 1965, men er noe oppgradert i 2009.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Laminat på gulv med sprekker i skjøter, avskallinger og bruksslittasje.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulv byttes.

TG 1**Overflater - Vegger**

Malte slette flater.

Vinylplater på deler av veggen rundt kjøkkeninnredning

TG 2**Overflater - Himling**

Malt slett himling.

TG2 vurderes da det er svelling, oppsprekking og fuktskjolder mot pipe.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dog må avviket utbedres om avviket skal lukkes.

TG 2**Avløp og vannrør**

Tilførsel av vann fra kobberør.

Avløpsrør av plast og støpejernsrør.

TG2 vurderes da røropplegg er av eldre dato og har passert mer en 50% av forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegget skiftes ut i sin helhet.

TG 1**Avtrekk**

Avtrekkshette over komfyr med rør ut av yttervegg.

TG 2**Innredning**

Kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter. Enkelte overskap med glass fronter. Laminat benkeplate og stål benkebeslag med oppvaskkum og utslagskum + 1-greps blandebatteri. Vinyl/laminat veggplater over benker. Det er montert belysning og stikkontakter over benk.

Frittstående komfyr og kjøl/frysenskap.

TG2 vurderes da det registreres enkelte hakk/bruksmerker/svellinger på innredningen.

Innredning av eldre dato. Innredning har svelling og avflassing.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dog må avviket utbedres om avviket skal lukkes.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Etasjeskiller av støpt betong.

Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser:

Lokalt avvik <10 mm. Totalt avvik <15 mm. Ellers noen mindre lokale skjevheter, normalt for alder og byggemetode.

Avviket tilsvarer TG1 for etasjeskiller iht NS 3600.

TG 2

Gulv på grunn

Gulv på grunn av betong.

Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser:

Største totalt målte avvik i rom var 16 mm. (I kjellerstue.)

Ellers noen mindre lokale skjevheter, normalt for alder og byggemetode.

Avviket tilsvarer TG2 for etasjeskiller iht NS 3600.

Lokalt avvik 6 til 10 mm. Totalt avvik 9 til 16 mm.

Anbefalt tiltak:

Noen målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Bygningsdelen fungerer til tenkt funksjon. Ingen tiltak er nødvendig utført.

Ved evt. utskiftning av gulv bør undergulv kontrolleres opp mot høyst tillatte plan avvik for det spesifikke gulv en måtte velge (det er forskjell på toleransekrav til et hvert produkt).

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Åpen tretrapp med belegg i trinnene.

TG2 vurderes da det er observert små skader eller slitasje på overflater.

Lysåpninger i mellom trinnene og i rekkverket er ikke iht. dagens forskriftskrav.

Høyde fra de nederste trinn og opp til himling er noe lavere enn dagens krav.

Anbefalt tiltak:

Utbedre åpninger til dagens krav. avvik må utbedres om avvik skal lukkes.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

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

Takstmannen har ikke kontrollert pipa. Dette gjøres av brann- og feiervesenet.

Det foreligger ingen registrerte avvik eller anmerkninger på bruksenheten fra Indre Østfold brann og redning IKS.

Pipen ble ifølge eier feiet sist i 2015 og det ble utført kontroll i 2023.

Vurdering / Avvik**TG IU****Ildsteder**

Pelletsovn i kjellerstue.

Peisovn i stue/spisestue.

TG IU**Skorsteiner inne i huset**

Skorstein inne i boligen har ingen vesentlige synlige sprekker på befaringsdagen.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik**TG 2****Loft**

Saltak i trekonstruksjon. Kaldt loft med lufting i raft. Adkomst til kaldloftet via loftsluke med stige fra gang.

Det er etablert noe gulv for lagring i midtpartiet. Takstmann har inspisert loftet.

TG2 vurderes grunnet:

Tegn til at det tidvis kommer inn vann ved pipe. Rennmerker på taksperre og mugg på rupanel.

Lufting fra antatt bad kommer ut på loft og er ikke ført over tak.

Defekt fluenetting i raft.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales ytterligere og grundigere undersøkelser.

Bilder

Tegn til at det tidvis kommer inn vann ved pipe. Rennmerker på taksperre og mugg på rupanel.



Lufting fra antatt bad kommer ut på loft og er ikke ført over tak.



Ingen forhøyede fuktverdier på befaringssdag i rupanel ved rennmerker ved pipe.



Tegn til at det tidvis kommer inn vann ved pipe. Rennmerker på taksperre og pipe.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik**Rømningsvei**

Rom for varig opphold tilfredsstiller kravene til rømningsveier i henhold til dagens forskrift.

Dagslysflate

Rom for varig opphold tilfredsstiller kravene til dagslysflate i henhold til dagens forskrift med unntak av kjellerstue der vindu er stengt utvendig med plater under balkong.

Takhøyde

Rom for varig opphold tilfredsstiller kravene til takhøyde i henhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet.

Rom i underetasje har romhøyder på ca. 2,03 m - 2,09 m

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik**TG 2****Radon**

Ingen radonmåling foreligger.

Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området. På generelt grunnlag anbefales radonmåling i bolig.

Årsak / Konsekvens:

Radon gir økt risiko for lungekreft. Når du puster inn luft som inneholder radon, bestråles lunger og luftveier. Årlig medvirker radon til rundt 370 nye tilfeller av lungekreft i Norge.

Risikoen øker med radonkonsentrasjonen i inneluften og med oppholdstiden. Jo høyere radonnivået er, jo høyere er risikoen. Men det er ikke bare radonnivået som har betydning, det er også hvor mange år du oppholder deg ved for høye nivåer.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foreligge radonmålinger av bolig med godkjente verdier.

På generelt grunnlag anbefales radonmåling i bolig.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik**TG 0****Skredfare**

Boligen ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan.

TG 0**Flomfare**

Boligen ligger ikke i flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan.

Kvikkleire - Aktsomhet

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Bilder

3118-S2-481-0-0 | Blunkeslettveien 13, 1809 ASKIM

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Kart fra Norges vassdrags- og energidirektorat.
Deler av eiendommen ligger i Kvikkleire - Aktsomhetsområde.

Andre rom (eksklusive spesialrom)

NS 3600 - Pkt. 4

Beskrivelse

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. 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. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

I hovedsak belegg, parkett på gulvene med bruksslitasje. Det registreres stedvis en del knirk i gulvene.

Årsak / Konsekvens:

Ved knirk i gulv vil dette kunne gi redusert komfort da gulvet vil kunne fremstå forstyrrende, samt at det kan være en kilde til estetisk misnøye. Knirk kan også oppstå mellom gulvbord eller parkettstaver, eventuelt i ulimt not- og fjær forbindelser mellom plater dersom profilene ikke passer godt sammen.

Når gulvet knirker, skyldes det som regel av at to materialer gnisser mot hverandre. Det skjer når gulvet ikke ligger fullkomment fast; da gir det seg når du trækker på det, og da kan gulvet gnisse mot selve undergulvet/ bjelkene.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dog må avvik utbedres om avviket skal lukkes.

Det må påregnes overflate oppussing ved kjøp av boligen.

TG 2

Overflater - Vegger

I hovedsak malte slette flater, malt panel og tapet på veggoverflater med bruksslitasje.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dog må avvik utbedres om avviket skal lukkes.

Det må påregnes overflate oppussing ved kjøp av boligen.

TG 2

Overflater - Himling

I hovedsak malte slette flater, malt panel og malte plater i himlinger med bruksslitasje.

Anbefalt tiltak:

Det må påregnes overflate oppussing ved kjøp av boligen.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Naturlig ventilasjon med stedvis klaffeventiler i yttervegg og i topp av vinduskarmer som forventet for byggeår.

Andre rom (eksklusive spesialrom) Garasje

NS 3600 - Pkt. 4

Vurdering / Avvik

TG 2

Garasje

Garasjen i forlengelse/Innebygget i huset på ca. 13 kvadratmeter. Støpt plate på mark, vegger av betong/siporex med takkonstruksjon/etasjeskillet av støpt betong. Innlagt strøm. Vippe port. Ca. Innkjøringsmål (b x h) 2,20 m x 1,80 m

TG2 vurderes da garasje fremstår med generelt alder/bruksslittasje og har vedlikeholdsbehov. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

Det er fuktskjolder/avskallinger og forhøyede fuktindikasjoner i bunn av vegger og på gulv.

(Antatt grunnet defekt drenering/kapitulært oppsug fra grunnen.)

Anbefalt tiltak:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i kobber. Stoppekran og vannmåler er i vaskerom.

TG2 vurderes da røropplegg er av eldre dato og har passert mer en 50% av forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å installere waterguard i boligen med sensor plassert ved hvert vannuttak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegg skiftes ut i sin helhet.

Ved renovering, påse at alle forhold med røranlegg mv. dokumenteres.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Synlige avløpsrør i støpejernsrør.

Avløpsrør er ikke kamera-inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken tilstand avløpsrør har. Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.

TG2 vurderes da røropplegg er av eldre dato og har passert mer en 50% av forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegg skiftes ut i sin helhet.

Ved renovering, påse at alle forhold med sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

TG 2**Varmtvannsbereder**

Høiax bereder, på 200 liter fra 2009 er plassert i vaskerom i kjeller. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Den krever fast tilkoblet ledning, og ikke stikkontakt.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Dette punktet vurderes opp mot dagens forskrift. Den krever fast tilkoblet ledning, og ikke stikkontakt.

TG 2**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Naturlig ventilasjon med stedvis klaffeventiler i yttervegg som forventet for byggeår.

TG2 vurderes iht. NS 3600 (bransjestandard for tilstandsgrader) som gir TG2 ved naturlig ventilasjon - uavhengig av opplevd kvalitet på inneluft.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig/manglende ventilasjon i boligen kan potensielt få flere uheldige konsekvenser. Det kan føre til allergier, sykdom og generelt dårligere helse, samt bidra til fremvekst av mugg og råte.

Anbefalt tiltak:

Det bør vurderes om ventileringsløsninger kan bedres ved alternative løsninger. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres inn balansert ventilasjonsanlegg.

TG IU

Eier opplyser følgende:

- Varmekabel i gulv på bad fra 1965.
- Panasonic luft til luft varmepumpe fra 2007.
- Pelletsovn i kjellerstue.
- Peisovn i stue/spisestue.
- Varmesentraler er ikke funksjonstestet av takstmannen. Ikke vurdert på tilstand.
- Eier opplyser at varmekilder fungerer som de skal.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysningsspørsmål».

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1965	Store deler av el-anlegget fremstår urørt siden byggeår.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ukjent, ingen dokumentasjon er fremvist.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		Ukjent, ingen dokumentasjon er fremvist.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	Det er ikke fremvist dokumentasjon på el-tilsyn på det elektriske anlegget.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	Eier opplyser at sikringer ikke pleier å løse ut ved normal bruk.
7	Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	Eier opplyser at det ikke har vært noen form for brann, brannpilløp eller varmegang i el-anlegget som eier har kjennskap til.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	Kursfortegnelse/nummer merking i sikringsskap fremstår noe ukomplett.



Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Ingen dokumentasjon er fremvist.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	Alle hull/innføringer i sikringsskapet fremstår tette.
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte da en kombinasjon av alder og slitasje gjør at anlegget må anses med oppgraderingsbehov og det mangler/er ikke fremvist samsvarserklæringer på deler av utførte arbeider.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Sikringsskap er plassert i bod i kjeller med skrusikringer og noen automatsikringer.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på innstallering/arbeider utført på det elektriske anlegget.

Takstmannen har ikke foretatt komplett kontroll av det elektriske anlegget da han ikke besitter tilstrekkelig kompetanse.

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.

Det anbefales 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.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Det ble gjennomført en enkel undersøkelse av det branntekniske anlegget i boligen. Her ble de branntekniske forholdene rundt branncelleinndelig, rømningsveier og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet undersøkt. Her ble det ikke observert noen åpenbare ulovligheter.

Eier er forpliktet i henhold til forskrifter, at røykvarslere og brannslukningsutstyr skal være installert når boligen omsettes.

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Dette er ikke kontrollert av takstmannen.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, branceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Selveier enebolig

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Markedsverdien er basert på analyse av sammenlignbare salg, justert for størrelse og teknisk tilstand. Taksten er avholdt etter beste skjønn.

Områdebeskrivelse

Eiendommen har en høyt og flott beliggenhet med utsikt over omkringliggende bebyggelse. Kort gange til barneskole, ungdomsskole, barnehage, friområder, idrettsanlegg, bygdetunet, golfbanen, m.m. 1,5 km fra sentrum med fasiliteter som Østfoldbadet, kjøpesenter, forretninger m.m.

Reguleringsmessige forhold

Forholdene på- og rundt tomten er ment til boligbebyggelse.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Grøtvedtgata 2, 1807 ASKIM	125 m ²	02.05.2024	3 450 000,-	27 600,-	1949	4 stk
Sletta 20, 1807 ASKIM	122 m ²	24.06.2024	3 400 000,-	27 869,-	1968	2 stk
Åslia 63, 1808 ASKIM	108 m ²	06.05.2024	3 900 000,-	36 111,-	1981	3 stk

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 3 700 000,-

Blunkeslettveien 13

1809 Askim

Gnr.: 52 Bnr.: 481

Bygningsansvarlig:

Magne Lindhjem

Opprettet: 05.09.2024

Utskrift: 07.10.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Mørkfossveien 133
1860 Trøgstad

E-post: magne@smaatakt.no

Telefon: 95001069



Smaalenene takstsenter
Takstingeniør J. Holm-Johansen

Signatur

Signatur

Trøgstad - 07.10.2024

Sted - Dato

Magne Lindhjem

MAGNE LINDHJEM