

Enebolig m/u.etg
Åsliveien 13
1392 Vettre



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 14/10/2024

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:61, Bnr: 60
Hjemmelshaver:	Anders Liland og Ellen Margrethe Liland
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1637 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1946/1957/1997/2004

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

09.10.2024

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var regnvær og ca. +10 grader Celsius.

Forutsetninger:

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Boligen er bebodd med møbler og inventar. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Boder i u.etg var fylt med personlige eiendeler. Vedlagring på veranda. Avvik kan forekomme. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen.

Oppdragsgiver:

Hjemmelshavere

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshavere og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Eiendommen ligger på toppen av en kolle med gode solforhold. Opparbeidet tomt med gressplen. Asfaltert adkomst med beleggningsstein inn mot inngangspartiet. Skiferheller i tilknytning til hagen. Prydbusker og frukttrær. Kort vei til butikk og badeplasser i Oslofjorden.

OM BYGGEMETODEN:

Eneboligen er tilbygget i flere omganger. Opprinnelig bolig antatt fra 1946. Oppført med støpt såle mot grunn. Grunnmur i betong og Leca i nyere tilbygg. Yttervegger i laftet tømmer (eldste delen) og bindingsverk med stående kledning på resterende bygningsmasse. Saltak i trekonstruksjon, tekket med asfaltshingel. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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.

Fuktsikring/drenering av grunnmur er hovedsaklig fra byggeår. (synlig fuktsikring ved tilbygg mot ØST fra 2004) Det er registrert mindre hulrom i puss og maling langs gulv/vegg i enkelte steder i u.etg. Det er målt forhøyet fuktverdi i utlektet vegg mot terreng mot SØR. 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. Sökkelen er i hovedsak innredet med synlige murvegger mot terreng. Stedvis isolert og utlektet.

Boligen fremstår godt vedlikeholdt og i normalt god stand på befaringsdagen ihht alder. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:

2 stk ildsted i 1.etg

2 stk luft-luft varmepumpe

Panelovner

Varmekabler på bad, gulv i tilbygg mot ØST, samt kjellerstue.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Dokumenter/kvitteringer fremlagt av hjemmelshaver. Utfylt spørreskjema utstedt av Asker bygg og Eiendom AS.

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

U.etg:

VEGGER: Malte murvegger, tapet/strie, trepanel, fliser på bad

HIMLING: Trepanel, malte slette plater

GULV: Betonggulv, fliser på bad og vaskerom, tregulv og laminat

1.etg:

VEGGER: Trepanel, tapet/strie, malt tapet

HIMLING: Trepanel, malt tapet/strie

GULV: Tregulv

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. Fremstår med oppgraderingsbehov på enkelte overflater/innredninger.
- Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser på det meste 20 mm 1.etg. (det kan se ut til at utbygg ved kjøkken som er bygget på pilarer har sunket noe gjennom årenes løp, da det er lokalt avvik)
- *Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.
- Det er nivåforskjeller på gulv mellom enkelte rom
- Stedvis knirk i gulv

Det er viktig å tenke på at dette opprinnelig er en svært gammel bolig med datidens krav til overflater/isolering/ventilering. Tilbygget i flere omganger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende oppgraderinger/endringer:

- Våtrom oppgradert på egeninnsats med hjelp av fagkompetente ca. 2004
- Pigging/utgraving kjellerstue
- Isolering av kryploft og vegger ved innblåsing av papirkuler
- Nytt tilbygg 2004
- Peisinnsats stue 2005
- Nytt toalett (gjestetoalett) 2011
- Oppgradert el-anlegg 2011
- Oppføring av garasje med loft 2011
- Garasjeporter, ved bolig 2013
- 5 nye vinduer i 1.etg samt terrassedør 2013
- Taktekking bolig 2015
- 2 stk varmepumper 2013 og 2016
- El-billader 2020
- Overflatebehandling av tak eldre garasje 2023

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
U.etg	130				89	41
1.etg	167			72	164	3
SUM BYGNING	297			72*	253	44
SUM BRA	297					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Dobbel garasje		38				
Garasje m/loft		35*				
Redskapsbod		6				
SUM BYGNING		79				
SUM BRA	79					

BRA-i:

U.etg:

2 soverom, 4 boder, kott, 2 trapperom, kjellerstue, disp.rom. (gjest/sov), vaskerom, 2 gang/bod, bad

1.etg:

Entrè, kjøkken, spisestue, stue, bad, 3 soverom, garderobe/kott, kontor, wc

*Romdefinisjoner er innhentet fra godkjente arkitekttegninger datert 11.nov 2022

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 med loft : 27 m²+ loft 8 m²= 35m² (Gulvareal loft 22 m²)

*TBA = Overbygd veranda 14 m² + åpent terrasseareal 58 m²

GARASJE / UTHUS:

- 1.Frittstående dobbelgarasje oppført med støpt såle på mark. Reisverk i tre med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med asfaltbelegg. Renner og nedløp i plastbelagt stål. Leddporter med elektrisk portåpner. Værslitasje og tørkesprekker på kledning. Ikke videre tilstandsvurdert.
 2. Frittstående garasje med loft plassert på naboeiendom (61/804) Oppført med mur i Leca. Loft er innredet med boder til lagring. Saltak i trekonstruksjon tekket med shingel. Leddport med elektrisk portåpner. Det er mangelfullt rekkverk på trapp/repos. Mindre råteskader på utv. repos. Ikke videre tilstandsvurdert. Det er eksklusiv bruk og vedlikehold av garasjen. (ref. sameievedtekter/kart)
 - 3.Redskapsbod i tre tekket med papp. (6 m2)
 - 4.Drivhus ca. 5m2
-

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

14/10/2024

Geir A.B. Randen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Grunnmur i betong/mur med pusset utside og innside. Enkelte vegger er utlektet på innside.

Ukjent alder for drenering/fuktsikring. Antatt fra byggeår.

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 trolig benyttet asfaltemuløsion (datidens fuktsikring) på eldre grunnmur.

-Det er påvist riss i mur/puss på vegg mot SØR

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

-Det er kun påvist grunnmursplast rundt tilbygg fra 2004. Denne mangler stedvis topplast.

-Hulrom bak puss/maling enkelte steder i gammel del. Tyder på en form for fuktpåkjenning

*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.

-Det ble målt forhøyede fuktverdier i utlektet vegg i rom under terreng. (Beskrives under punkt 9.2.1)

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

TG 3:

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

Riss i grunnmur (Avvik NS 3600:2018)

TG 2 1.2 Krypekjeller

Trolig krypekjeller med stubbloft under entrè

Merknader: Det kan være krypekjeller under entrè. Denne har ingen adkomst. Påvist 1 ventil i mur. Det er da begrenset med gjennomlufting.

TG 2:

Uavklart situasjon, men konstruksjonen kan ha skadepotensial. (avvik ihht NS 3600:2018)

Dårlig fall fra konstruksjonen

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er hovedsakelig flatt terreng, dårlig fall. Stedvis fall mot grunnmur. Boligen ligger på en kolle med naturlig avrenning.

Merknader: Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet dersom dette fysisk lar seg løse.

-Fall fra grunnmur bør etableres ved en evt utbedring/fornyelse av drenering/fuktsikring

TG 2:

Flatt terreng/dårlig fall er et avvik ihht NS 3600:2018

TG 3:

Fall mot grunnmur (avvik ihht NS 3600:2018) Utbedres og kostnadsestimeres sammen med punkt 1.1

2. Yttervegger

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

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger i tømmer/laft på den eldste delen, forøvrig bindingsverk i tre med stående kledning.

Det er varierende alder på trekledningen.

Merknader: -Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledningen i hele veggens lengde. Marginal klaring i underkant av kledningen. Kledning ble ofte montert rett utenpå reisverk etter eldre byggeskikker.

-Det er påvist diverse tørkesprekker/sprekker og generell værslitasje. Bobler i overflatebehandling.

-Tømmervegger er anlagt på asfaltapp over murkrone. Det er ingen avrenning av vann, slik at fukt kan bli stående mellom papp og bunnstokk. Dette i seg selv kan ha et skadepotensial. Det ble foretatt stikkprøver rundt bunnstokken/grunnmur uten tegn til skader/svekkelser. Kun foretatt på ØST og SØR side.

-Enkelte sprekker i tømmerstokker.

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

TG 2:

-Tørkesprekker og bobler i overflatebehandling på kledningen

-Settes kun for å belyse skadepotensial mellom bunnstokk og grunnmur. Bør holdes under oppsyn.

*Enkelte deler av trekledningen har passert sin forventet levetid, men har fortsatt sin funksjon intakt.

3. Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Vinduer og terrassedører med karm i tre. Det er svært varierende alder på vinduer/dører. (Fra 1946 til 2013)

Ytterdør 2-delt (ukjent alder)

Terrassedør i stue fra 2013

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.

-Liten klaring mellom listverk/omramming og vannbrett

-Vær obs ved snøsmelting da vinduer mot ØST ligger svært nærme terrenget

-2 vinduer lot seg ikke åpne grunnet maling

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/slitasje/funksjon.

4. Tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak i trekonstruksjoner. (Kompakttak over tilbygg) Tekket med asfaltshingel.
Skorstein over tak. Tekking av tak ble utført 2015 i følge hjemmelshaver.

Merknader: -Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan. Det er ikke tilgang til å inspisere konstruksjon fra innsiden.

-Det er påvist luftespalte i raft. Ikke mulig å påvise lufting i hele takets lengde.

TGIU er valgt da konstruksjonen ikke kan vurderes (kompakttak, mangelfull tilgang)

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

-Det er påvist en svak nedbøyning i møne på eldre del. Årsak ikke videre vurdert, men konstruksjon kan ha fått en naturlig nedbøyning, grunnet alder/belastning over tid. (1946)

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Konstruksjonen er antatt bygget opp med undertak av rupanel tekket med asfaltshingel. Det er trolig varierende alder på undertak. Ikke mulig å inspisere uten destruktive inngrep.

Renner og nedløp i plastbelagt stål.

Det mangler 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. (Tiltak MÅ ikke utføres)

Merknader: -Det er ikke påvist synlige tegn til skader/lekkasjer.

TG 2:

Manglede snøfangere på tak. (Avvik ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931.)

*Det skal svært mye til før det forekommer takras fra ru shingeltak med en slik takvinkel som på denne boligen.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Merknader: Hjemmelshaver opplyser om at det er ingen adkomst da det er utført etterisolering med blåseisolasjon. (det er en liten luke i gang ved trapp, denne er tettet)

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

1. Overbygd veranda med utgang fra stuen. Inspeksjon av overflate er kun delvis, da det var lagret mange vedsekker på gulvet. Rekkverkshøyder er ikke ihht dagens forskrifter. (83 cm)

2. Åpent terrasseareal belagt med skiferstein.

Merknader: -Skiferstein har noe planhetsavvik.

-Terrassebord er kun delvis inspisert grunnet vedlagring. (avvik kan forekomme)

-Ingen rekkverk i trapp ned til skiferbelagt uteareal

TG 2:

Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til 100 cm.

Planhetsavvik på skiferheller

7. Våtrom

7.1 Bad u.etg

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ventiler som kan åpnes.

Delvis flislagt bad ca. 20 år. (Malt murvegg og tapet/strie på deler av badet) Malte plater i himling. Noe røff overflate.
Enkel vask med ett- greps armatur
Speil på vegg og lysarmatur
Dusjnise med glassvegg
Frittstående WC
Elektrisk avtrekksvifte

Merknader: -Bad med normal bruksslitasje ihht alder.

-Det ble observert eldre tegn til fuktskader i vegg.

*-Det er påvist konstruksjonsfeil i innervegg mot bad. Det er benyttet dampsperre bak platekledning med membran. Det er stor fare for at det kan oppstå fukt og råteskader. Vegg bør rives og bygges opp på korrekt måte. Evt. så bør det etableres et lukket dusjkabinett.

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 fuger

Antydning til svertesopp

Forventet tid for utskiftning er oppnådd.

TG 3:

Vegg bør rives og bygges opp på nytt grunnet konstruksjonsfeil. Kostnadsestimat under punkt 7.1.3

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 130 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Fall på gulv har avvik ihht TEK 97. (Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket.) Man kan oppleve vannansamling på gulv. Rommet fungerer likevel greit med dette avviket.

TG 2:

Alder og slitasje.

Avvik på fall. Rommet fungerer likevel greit med dette avviket.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2004

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Sluk i støpejern

Merknader: -Det ble påvist eldre tegn til fukt/skader i vegg mot dusj vved hullboring. Ingen forhøyede verdier av fukt på befaringsdagen. Det er noe usikkerhet om dette

stammer fra lekkasje/svikt i membran eller om dette kommer fra kapilært oppsug fra grunnen av. Hjemmleshaver opplyser om at badet brukes sjeldent. Ytterligere undersøkelser bør uansett foretas.

-Det er ikke konstatert membran i sluk. Påvist rust i sluk

-Det er ingen sluk i dusjen, kun et avkappet avløpsrør. Fare for at vann vil nå tilstøtende konstruksjon., da det er synlige avskaling i betong/murgulv. Utbedringer må foretas.

*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 utskiftning av membran er 20 år.

TG 3:

Velges da det er påvist konstruksjonsfeil i vegg mot bad med eldre tegn til skader/svekkelser

Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Usikkerhet rundt alder/bruk av membran

Manglende sluk i dusj

7.2 Bad 1.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, malte slette plater i himling (ca. 20 år)

90 cm innredning med vask og ett-greps armatur

Speil, veggskap med lyslist

Frittstående WC

Innmurt badekar

Naturlig avtrekk

Merknader: -Godt vedlikeholdt bad med normal bruksslitasje

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.

*Selv om forventet brukstid er oppnådd eller nærmer seg så kan badet ha flere år igjen med god funksjon.

TG 2:

Naturlig avtrekk på bad er et avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 22 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Fall på gulv har mindre avvik ihht TEK 97. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket.
 -Bruksvann ved dusjing ledes til avløp via badekar. (Inspeksjonsluke/rist til badekar er limt fast, ikke mulig å inspisere)
 -Manglende luftespalte ved dørterskel forhindrer rask utskiftning av fuktig luft ved f.eks dusjing.

TG 2:
 Mangelfull luftespalte ved dørterskel. (Avvik ihht NS 3600:2018)

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2004
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Merknader: -Det er ikke konstatert membran i sluk.
 -Det ble ikke funnet forhøyede verdier av fukt ved hullboring.

*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 utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:
 Forventet levetid nærmer seg/ har passert. Kan likevel ha flere år igjen med god funksjon med tilpasset bruk. (f.eks innsetting av lukket kabinett)
 Usikkerhet rundt alder/bruk av membran

7.3 Vaskerom

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom i u.etg i den eldste delen av boligen. Malte murvegger, malte slette flater i himling.
 Opplegg for vaskemaskin
 Innredning med utslagsvask
 Ventil yttervegg og på vegg.(ventil på innervegg føres trolig over tak, men dette er ikke verifisert 100%)

Merknader: -Overflater med normal bruksslitasje
-Innredning med svellinger i skrog og løse dører.

TG 2:

Settes på bakgrunn av svellinger i skrog og løse dører på benkeinnredning. (avvik ihht NS 3600:2018)

Naturlig avtrekk

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv. (forskjellige fliser på gulvet)

Merknader: -Gulv med normal bruksslitasje.

-Noe mangelfull flislegging rundt sluk.

-Ingen krav til fall på gulv ved oppføringstidspunktet, men det er målt fall mot sluk. Det er begrenset med bruksvann på gulvet.

TG 2:

Settes på bakgrunn av et helhetsinntrykk av gulvoverflaten.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke benyttet membran på vaskerommet. Dette var heller ikke et krav på oppføringstidspunktet.(1946) Det er begrenset med skadepotensial vedrørende fukt/vann. Overflater vil tåle en kortvaring fuktpåkjenning ved klestørk godt. Dersom man vil sikre seg bedre ved f.eks en lekkasje så kan det anbefales å ettermontere lekkasjevarsler med automatisk stoppventil.

Merknader:

TG 2:

Settes for å belyse risiko med et rom med vanninnstallasjoner som ikke har membran på gulv/vegg.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Det er 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 råtne i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra 1997 (ref tidligere rapport/salgsoppgave)

Profilerte fronter

Benkeplate i tre med keramisk platetopp og nedsenket vask.

Komfyr+micro og oppvaskmaskin i innredning

Integrert kjølehjørne (nytt kjøleaggregat 2022)

Vegghengt ventilator

Merknader: -Godt fungerende kjøkken med normal bruksslitasje ihht alder.
-Det er montert en avfallskvern i kjøkkenvask. Dette er ulovlig i enkelte kommuner. Bør sjekkes ut/evt. endres.

TG 2:

Knirk i gulv på kjøkken er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Usikkerhet rundt lovlighet av avfallskvern i kjøkkenvask

9. Rom under terreng

9.1 Innredet rom

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Underetasje fra 3 forskjellige byggeår. 1946,1957 og 2004. Det er varierende overflater som tidligere beskrevet. Det er stedvis ventiler i vegger.

Merknader: -Det er påvist forhøyede verdier av fukt i vegg mot SØR. 18,4%. (Eldste delen) Stedvis hulrom bak puss/maling.

*Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så kan dette føre til fuktskader med fare for sopp og råtedannelse.

*Ytterligere undersøkelser bør foretas for å avdekke eventuelle følgeskader.

TG 2:

Settes på bakgrunn av hulrom bak puss/overflatebehandling.

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

Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvoverflater med varierende utførelse, normalt slitt ihht alder.

Merknader: -Det er påvist bom (hulrom) under enkelte gulvfliser. (Det er utført sjekk på tilfeldig valgte steder. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert)

-Nivåforskjeller på gulv mellom enkelte rom.

TG 2:

Bom under flis er avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det er varierende bruk av rom under terreng. Rom mellom bad og kjellerstue er ikke ihht dagens krav for varig opphold grunnet lav takhøyde. Rømning og dagslys for rom som er tiltenkt varig opphold er ihht forskrifter ved oppføringstidspunktet.

Merknader: Det er begrenset ventilering i kjellerrommene i eldre bygg. (Murt kanal ved pipe over vv-bereder i eldre del.)

Tilbygg fra 2004 med 2 soverom har tilfredsstillende ventilering.

*Ventilering av boligen kan ikke sammenlignes med dagens krav til inneklimate/ventilering

TG 2:

Naturlig ventilasjon via vinduer og ventil i vegg.Kjellerrom skal ha flere ventiler i vegg for gjennomlufting.

Forhøyede verdier av fukt i vegg på kjølerom. (se punkt 9.1.1)

10. VVS

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår/Samt nyere,men ukjent år

Hovedstoppekranten er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger 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 og plast . Avløpsrør og sluk i plast og støpejern. Deler av avløp/soil er av støpejern.

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

-Stoppekrant i skap utenfor vaskerom. Testet OK!

-Det var tegn til fukt rundt isolasjon rundt trykkventil ved stoppekrant. Bør holdes under oppsyn. (Hjemmelshaver opplyser at dette kan være rester etter vann ved utskiftning av trykkventil som nylig hadde blitt skiftet)

-Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.

-Stakeluke er påvist ved soil i skap, samt under kum ved kjellerstue.

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

*Hjemmelshaver opplyser om det ble lagt ny stikk- og vannledning inn til boligen i 2004.

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

Det kan anbefales å ettermontere lekkasjevarsler i rom med vanninnstallasjoner som ikke har sluk. (WC, kjøkken, vaskerom)

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.

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2003

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder av merket Oso Hotwater RS 300,volum 287 liter. Plassert på gulv med sluk.

Merknader: 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.)

10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Hjemmelshaver har opplyst om at det ikke finnes nedgravd oljetank på eiendommen.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk avtrekksvifte på kjøkken og 1 bad, ellers naturlig avtrekk og tilluft via enkelte ventiler i vegg og spalteventiler i enkelte vinduer.

*Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Merknader: Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklime 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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2019

Resultatet var tilfredsstillende.

Det elektriske anlegget ble installert i 1997/ utbedret 2017

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i underetasjen.

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

-Varmekabler er ikke funksjonstestet.

-Downlights ikke demontert for kontroll. (påvist 2 stk downlight som ikke lyste på befaringsdagen)

-Det er fremlagt samsvarserklæringer på det som er utført etter 2004. *Hjemmelshaver opplyser om at de ikke mottok noen form for el-dokumentasjon ved overtakelse av boligen i 2004. Samsvarserklæring på tilbygg er ikke fremvist, men Guriby elektro utførte alle el-arbeider vedr. tilbygget. Kan kontaktes ved spørsmål.

-Delvis skjult og åpnet el-anlegg.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført elkontroll av autorisert foretak. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en utvidet 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 foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det mangler håndløper i trapp på begge sider. Dette er avvik ihht dagens forskrift.

-Det er ikke foretatt radonmåling. (Det er registrert moderat til lav radonforekomst ref. risikorapport proploud.no)

-Boligen ligger innenfor gul støysone ref. kartdata fra propcloud.no.(støykartene er beregninger og ikke målinger)

-Feiertilsyn 15.08.2019, alt OK. Pipe feiet 25.10.2023.

-Det er eiers ansvar å påse at slukkeutstyr og varslingsanlegget blir vedlikeholdt med jevne mellomrom.

-Boligen har boligalarm tilknyttet Asker og Bærum brann og redning.

-Anticimex utførte inspeksjon og rådgivning mht mus vinteren 23/24. Tiltak er utført etter råd fra Anticimex. Det er plassert en elektronisk anordning i kjøkkenbenk, som har til hensikt å holde mus vekke. Det er også tettet med børster i hull/sprekker rundt fasade/utvendig kledning. Hjemmelshaver opplyser om at det kun har vært sporadiske tilfeller av mus.

-Dagens plan samsvarer med godkjente tegninger, søkt av arkitekt og stemplet Asker kommune med ferdigattest 17.04.2024. Soverom er under 2 meter takhøyde, dette er ikke godkjent som varig oppholdsrom ihht regelverk. Vi har derfor valgt å benytte "Disp.rom" som benevnelse i denne rapporten. (Det er også mindre takhøyde enn 2 meter i halve trapperommet)

-Boligen innehar ferdigattest

-Eiendommen tilhører Åsliveien sameie (2 stk boenheter nr. 11 og 13). Det anbefales å sette seg inn i vedtekter til sameiet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Uavklart situasjon, men konstruksjonen kan ha skadepotensial. (avvik ihht NS 3600:2018) Dårlig fall fra konstruksjonen
2.1	Yttervegger
	-Tørkesprekker og bobler i oveflatebehandling på kledningen -Settes kun for å belyse skadepotensial mellom bunnstokk og grunnmur. Bør holdes under oppsyn. *Enkelte deler av trekledningen har passert sin forventet levetid, men har fortsatt sin funksjon intakt.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Settes på bakgrunn av alder/slitasje/funksjon.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekkingen)
	Manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931. *Det skal svært mye til før det forekommer takras fra ru shingeltak med en slik takvinkel som på denne boligen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til 100 cm. Planhetsavvik på skiferheller
7.1.2	Bad u.etg Overflate gulv
	Alder og slitasje. Avvik på fall. *Rommet fungerer likevel greit med dette avviket.
7.2.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Naturlig avtrekk på bad er et avvik ihht NS 3600:2018
7.2.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Mangelfull luftespalte ved dørterskel. (Avvik ihht NS 3600:2018)
7.2.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Forventet levetid nærmer seg/har passert. Kan likevel ha flere år igjen med god funksjon med tilpasset bruk. (f.eks innsetting av lukket kabinett) Usikkerhet rundt alder/bruk av membran
7.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Settes på bakgrunn av svellinger i skrog og løse dører på benkeinnredning. (avvik ihht NS 3600:2018) Naturlig avtrekk
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Settes på bakgrunn av et helhetsinntrykk av gulvoverflaten.
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Settes for å belyse risiko med et rom med vanninnstallasjoner som ikke har membran på gulv/vegg.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Knirk i gulv på kjøkken er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 Usikkerhet rundt lovlig avfallskvern i kjøkkenvask
9.1.1	Innredet rom Veggenes og himlingens overflater
	Settes på bakgrunn av hulrom bak puss/overflatebehandling Det er påvist forhøyede fuktverdier med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018) Ytterligere undersøkelser bør foretas.
9.1.2	Innredet rom Gulvets overflate
	Bom under flis er avvik ihht NS 3600:2018
9.1.3	Innredet rom Fuktmåling og ventilasjon
	Naturlig ventilasjon via vinduer og ventil i vegg. Forhøyede verdier av fukt i vegg på kjølerom. (se punkt 9.1.1)
10.2	Varmtvannsbereder
	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.)
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 deler av grunnmur. (Avvik NS 3600:2018)
	Sprekk/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
7.1.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	Vegg bør rives og bygges opp på nytt grunnet konstruksjonsfeil. Kostnadsestimat under punkt 7.1.3
7.1.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Velges da det er påvist konstruksjonsfeil i vegg mot bad med eldre tegn til skader/svekkelser
	Ytterligere undersøkelser bør foretas.
	Usikkerhet rundt alder/bruk av membran
	Manglende sluk i dusj
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
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). Kostnadsutbedring er ikke mulig å si da rør er delvis skjult. Det må innhentes priser fra fagperson.