



Rekkehus (vertikaldelt)
H. Stordalens vei 41
1389 Heggedal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 13/03/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:79, Bnr: 358
Hjemmelshaver:	Gunvor Jacobsen Kjelsvik (dødsbo)
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	188 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1979

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

28.02.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. -4 grader Celsius.

Forutsetninger:

Det var noe snø på tak og bakkeplan som kan forhindre enkelte undersøkelser/målinger. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen. Inspeksjonen er foretatt på synlige deler. .

*Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Oppdragsgiver:

Sigmund Jacobsen (sønn)

Tilstede under befaringen:**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt i område med spredt rekkehusbebyggelse. Lekeplasser i nærhet. Kort vei til Heggedal sentrum med butikker, cafeer, togforbindelse.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt rekkehus oppført med støpt betongsåle mot grunn. Grunnmur i betong. Etasjeskiller i tre over grunnmur. Bindingsverk i tre med liggende kledning. Antatt isolert etter eldre krav. Saltak i trekonstruksjon tekket med asfaltshingel. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i grei stand ihht alder. Det må påregnes oppgradering/utskiftninger i tiden som kommer.

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. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Lukket ildsted i stue 1.etg og i kjeller

Varmekabler på bad

Elektriske panelovner

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Fremlagte kvitteringer for arbeid på bad og kjøkken. Megleropplysninger/kommunale dokumenter/tegninger er ikke fremlagt for gjennomgang.

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

VEGGER: Malte slette flater, tapet og fliser på bad, eldre våtromstapet på vaskerom og WC

HIMLING: Malte slette plater, trepanel

GULV: Parkett, flislagt bad, øvrige rom med beleg. Kjellergulv i betong malt og ubehandlet.

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/vil forekomme på eldre trekonstruksjoner.

-Det er påvist sprekker i yttervegger i flere rom i 2 etg. Dette kan indikere bevegelse i konstruksjonen. Årsak ikke videre vurdert.

Viktig å merke seg at dette er en eldre bolig med behov for modernisering/oppgradering/vedlikehold.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

- Huseby kjøkken nytt i 1996
 - Bad fra 2004
-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller	50				24	26
1.etg	52			12*	52	
2.etg	51				47	4
SUM BYGNING	153			12*	123	30
SUM BRA	153					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasjeplass (felles rekke)		14				
Utvendig bod		4				
SUM BYGNING		28				
SUM BRA		28				

BRA-i:

Kjeller:
 Disponibelt rom, bod/lager
 1.etg:
 Entrè, WC, vaskerom, stue og kjøkken
 2.etg:
 4 soverom, bad og 2 boder

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26.
 Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

*Terrasse mot VEST kan ha areal avvik grunnet snø på bakkeplan. Terrasse ved inngangspartiet er ikke målt grunnet snødekt mark.

GARASJE / UTHUS:

-Garasjeplass i felles garasjerekke. Oppført i trekonstruksjon. Pulttak tekket med asfaltbelegg. Manuell vippeport. Asfaltert dekke. Det er påvist hull i gipsplater mot naboparkering. Ikke videre tilstandsvurdert. (Garasje har vært utleid over flere år)

-Bod (felles bygg med nabo) utenfor inngangsparti oppført på støpt såle av betong. Reisverk og tak i trekonstruksjon. Tekket med asfaltshingel.

*Uteboden/ taket har forskjøvet seg vekk fra husveggen, man kan tydelig se at takkonstruksjonen har mistet feste til vegg. Vegg på boden er ute av lodd. Det er gjort forsøk på å stabilisere og forsterke området. Ukjent alder for skaden. Ikke videre vurdert.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

13/03/2025



Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

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

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

Grunnmur og fundamenter i betong. Det var kun stedvis mulig å påvise grunnmursplast rundt boligen.

*Det gjøres oppmerksom på at inspeksjonen er redusert grunnet fasadeplater som ligger inntil grunnmur/grunnen.

Byggegrunn er ikke verifisert av takstmann og kan ikke kontrolleres uten geotekniske undersøkelser.

Merknader:

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

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

-Det er påvist tegn til grunnmursplast rundt lyskasse til kjeller. Denne er ikke fagmessig avsluttet og det kan forekomme fuktvandring mellom grunnmur og grunnmursplast.

-Det er påvist mindre saltutslag i mur mot NORDØST.

Forventet tid for utskiftning av fuktsikring og drenering er ca. 30 år.

TG 2:

Forventet tid for utskiftning av drenering/fuktsikring nærmer seg/har passert. Bygningsdelen bør holdes under oppsyn.

(*En evt. utbedring av drenering/fuktsikring må gjøres i fellesskap med naboer.)

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Eventuell fall mot grunnmur/flat tomt kan skape unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet dersom dette fysisk lar seg løse.(TEK 17)

Merknader:

TGIU er valgt grunnet snømengder på befaringsdagen som gjør inspeksjon umulig.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

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

Yttervegger oppført med bindingsverk i tre med liggende kledning, antatt isolert etter eldre krav.

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 påvist lufting i nedkant av kledning. Ikke mulig å påvise kontinuerlig lufting bak kledning i hele veggens høyde/lengde. Lufting er viktig for å forhindre fukt og råteskader.
- Det er påvist tørkesprekker og generell værslitasje på deler av kledningen.
- Vedlikehold/utskiftning må forventes

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

TG 2:

Settes på bakgrunn av tørkesprekker og alder/slitasje på kledningen

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmen i tre med isolerglass hovedsakelig fra byggeår. (vinduer i 1.etg nye glass fra 2016)
Ytterdør med glassfelt. (2009)

Merknader:

- Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.
- Stedvis avflassing av overflatebehandling
- Vedlikehold/utbedring må påregnes.

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 grunnet alder og slitasje på vinduer /dører. Utskiftning bør vurderes på de eldste vinduene.

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon i tre.

Merknader:

Takkonstruksjon er inspisert fra innside kaldtloft og fra bakkeplan på utsiden.

Takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

-Det er påvist eldre fuktskjolder i enkelte taksperrer.

*Se punkt 4.2

TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av finerplater antatt fra byggeår. Yttertekking med asfaltshingel.

Det er ikke påvist snøfangere på takflaten. (Avvik ihht NS 3600:2018)

*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.

**Fra et faglig perspektiv så kan det opplyses om at takras forekommer svært sjelden fra denne type vinkel/yttertekking, men muligheten kan likevel være til stede.

Merknader:

-Takkonstruksjon/undertak er kun besiktiget fra bakkeplan og fra innside kaldtloft. Det er ikke tilgang til å inspisere konstruksjon i sin helhet utover det som ble foretatt.

-Det er påvist luftespalte i raft, samt 2 luftehull i møne.

-Undertaksplater med påvist en del svertesopp. (Det kan se ut til at det er utført tiltak for å utbedre lufting på kaldtloftet etter byggeåret. Dette kan ikke verifiseres 100%)

-Det ble påvist forhøyet fuktinnhold/fuktgjennomtrengning i undertak ved pipe. Bør utbedres/kontrolleres nærmere. (*Hjemmelshaver opplyser om at det er foretatt utbedring av lekkasje rundt pipe ved tidligere anledning. Usikker på årstall)

-Noe mosegrodd på shingel

*Forventet tid for utskiftning på asfaltshingel er 20-30 år. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

TG 2:

Forventet tid for utskiftning er oppnådd. Bygningsdelen bør holdes under oppsyn.

TG 3:

Settes grunnet påvist fukt i undertak ved pipe.

*Kostnadsvurdering er kun ment som en lokal utbedring. Ytterligere kostander kan påløpe.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist ventilering av yttertaket.

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

Merknader:

-Kaldtloft fremstår luftig og ventilert på befaringsdagen.

-Svertesopp i undertaksplater.

-Gjennomføringer og fuktskjolder er beskrevet under punkt 4.2.

*Det ser ut til at lufting er utbedret etter byggeår med luftespalte i møne og lekter/papp i raft.

TG 2:

Spor av mus/muselort på kaldtloftet (avvik ihht NS 3600:2018)

Svertesopp i undertaksplater.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasseplattung på bakkeplan i trekonstruksjon mot ØST ved inngangspartiet og i hage mot VEST.

Merknader:

TGIU er valgt grunnet snømengder på befaringsdagen som gjør inspeksjon umulig.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

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

Bad fra 2004 med flislagte vegger og trepanel i himling.
60 cm innredning med vask og ett-greps armatur
Speilskap på vegg
Vegghengt WC
Frittstående badekar med dusjløsning
Naturlig avtrekk med ventil i himling, spalte under dør.

Merknader:

- Baderom med normal bruksslitasje.
- Det ble påvist riss i overflate på vasken, samt svelling i innredningen. Innredning er ugunstig plassert og er ikke beskyttet for direkte fukt påkjønning ved bruk av dusjen. Tiltak bør utføres.

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:

- Naturlig avtrekk på våtrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.
- Svelling i skapinnredning.

TG 1 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.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader:

- Det er påvist membranoppkant ved dørterskel på 25 mm. Bruksvann ledes direkte i sluk via badekar. Fall på gulv ihht eldre krav. Lekkasjesikkerhet ansett som tilfredsstillende.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2004
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er 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 fremlagt dokumentasjon på rehabilitering av våtrommet.
 - Det er beskrevet i FDV at det er benyttet smøremembran på vegger. Membranduk på gulv. Membran er ikke verifisert under klemring i sluket. Dette skyldes slukets oppbygging.
 - Det ble foretatt søk etter fukt og visuell sjekk via hullboring i vegg i tilstøtende rom mot våtsone i badekar.(soverom)
- Ingen tegn til fukt på befaringdagen.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, vil/ kan det allikevel 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 tid for utskiftning nærmer seg/har passert. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

7.2 Vaskerom**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

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

Vaskerom med overflater antatt fra byggeår. Våtromstapet på vegger. Malte plater i himling. Vegghengt vask. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i vegg med naturlig avtrekk

Merknader:

Man må forvente oppgradering av rommet grunnet alder/slitasje.

TG 2:

Naturlig avtrekk på våtrom ansett som avvik ihht NS 3600:2018.
Alder og slitasje.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Gulvbelegg antatt fra byggeår.

Merknader:

Det er påvist fall mot sluk på tilfeldige plasser. Vannpåkjenning kun ved f.eks drypptørk av klær. (ingen krav til fall på gulv ved oppføringstidspunktet)

Normal tid før utskifting av belegg er 10-30 år. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

TG 2:

Forventet levetid nærmer seg/er oppnådd.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Kun våtsone på gulv, samt området rundt vask på vegg.

Merknader:

-Det er svært liten/ingen fuktpåkjening på overflater.

-Det er påvist belegg klemt ned i sluk.

-Det er påvist eldre fuktskjolder i himlingsplater under vaskerommet. Det ble fuktmålt i tilstøtende bjelker uten tegn til forhøyede verdier. For ytterligere inspeksjon så må det utføres åpninger i konstruksjonen. Dette gjøres ikke ved en tilstandbefaring. Avvik kan derfor forekomme.

Forventet levetid vinylbelegg er 10-30 år

TG 2:

Manglende mansjetter rundt rørgjennomføringer. Materialets egenskaper på vegger vil trolig ikke tåle en direkte fuktpåkjening over tid.

Forventet levetid for membran på gulv har passert.

Usikkerhet rundt fuktskjolder i himling. Utvidet sjekk kan anbefales.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Huseby kjøkken fra 1996 med profilerte fronter. Benkeplate i laminert spon med nedfelt vak og keramisk platetopp. Integreert oppvaskmaskin og stekeovn. Frittstående kjøl-/fryseskap. Ventilator i veggskap med direkte avkast.

*Det er ikke etablert komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. Anbefales etablert.

Merknader:

Kjøkken med normal bruksslitasje.

-Det er påvist eldre fuktskader i parkett ved kjøleskap.

-Ventilator har begrenset avtrekk på trinn 1, testet med ark. Vedlikehold/ utskiftning må forventes.

TG 2:

Eldre fuktskader i gulv på kjøkken.

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

2 vegger i kjeller grenser mot terreng. Vegger i kjeller med synlig betong mot NORD, utlektet vegger med trepanel. Himlinger med malte plater.

Høyde i kjeller er målt til 200-202 cm. opprettholder minstekrav til takhøyde og er målbart, men ingen rom er ment/godkjent for varig opphold grunnet dagslysforhold.

Merknader:

- Det er påvist mindre saltutslag i vegg mot ØST. Dette kan indikere noe fuktvanding i konstruksjonen. Det ble målt 19,7 vektprosent med pigger i bunnsvill. Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så kan dette føre til fuktskader med fare for sopp og råtedannelse.
- Vegger mot terreng er delvis utlektet. Det er påvist dampsperre i denne veggen. Dette er ikke en anbefalt løsning, men ble til tider brukt når plasten virkelig inntok boligbyggingen på -70 tallet. Dette har vist seg i senere tid å være en dårlig løsning. Det er fare for at fukt "sperras" inne i vegg og kan skape grobunn for fukt og råteskader.
- *Ved kun isolering av vegger på innside så vil man flytte duggpunktet lenger inn i veggen med fare for kondensering, som igjen kan føre til fuktproblematikk.

TG 2:

Velges da 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 sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv i kjeller med malt betong og ubehandlet betong

Merknader:

- Synlige sprekker i betonggulvet, kan antyde at det har vært bevegelse i konstruksjonen.

TG 2:

Sprekker i gulv er ansett som 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.

Rom i kjeller med naturlig avtrekk/tilluft via 1 åpningsbart vindu og lufteventiler i vegger.

*Rom i kjeller er ikke godkjent for varig opphold grunnet dagslys forhold.

Merknader:

TG 2:

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

*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.

10. VVS**TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Vannrør i kobber, avløpsrør og sluk i plast.

Merknader:

- Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.
- Stoppekran i kjeller er ikke mulig å teste da den er forhindret av trevegg/panelbord. Utsparing i vegg/panelbord bør foretas
- Stakeluke i kjeller
- Vegghengt WC på bad er ikke utført med drensspalte mot gulv. (Kravet kom først i 2010) Det er forbundet med en viss risiko at vanninstallasjoner er plassert i vegg uten noen form for lekkasjesikring/muligheter for å avdekke evt lekkasjer.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

*Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på området. For utvidet kontroll av vann og avløp bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Bereder plassert på WC. Synlig rør fra sikkerhetsventil er ført inn på vaskerom med sluk i gulvet.

Merknader:

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

TG 2:

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

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig avtrekk og tilluft via spalteventiler i enkelte vinduer, samt ventiler i enkelte yttervegger

*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 inneklimate og ventilering.

*Vinduer/ventiler må brukes aktivt for utskifting av luft. Viktig at ventiler holdes åpne, selv i den kalde årstiden.

*For bedring av ventilasjon i oppholdsrom, så kan det ettermonteres klaffventiler/miniventilasjon i yttervegger.

TG 2:

Naturlig avtrekk på toalettrom. (avvik NS 3600:2018)

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert i entrè.

*Oppdragsgiver har begrenset med informasjon da de ikke har bodd i boligen på mange år.

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

-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Samsvarserklæring for bytte av måler inne i sikringskapet. Ellers ingen andre opplysninger.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden boligen hadde tilsyn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

-Tegninger er fremvist i etterkant av befaringen. Det er kun mindre avvik på plan i kjeller ihht originale tegninger.

-Rekkverk i trapp har større åpning enn 10 cm mellom horisontale spiler, manglende håndløper på 1 side ned til kjeller.

Dette er avvik ihht dagens forskrifter.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Forhold som terrengfall vekk fra grunnmur/fundament, tak og terrasser bør undersøkes, da disse ikke var mulig å inspisere grunnet snø på befaringdagen.

*Tak inspiseres kun fra bakkeplan/innside loft ihht retningsligner/ HMS

-Uteboden/ taket har forskjøvet seg vekk fra husveggen, man kan tydelig se at takkonstruksjonen har mistet feste til vegg. Vegg på boden er ute av lodd. Det er gjort forsøk på å stabilisere og forsterke området. Ukjent alder for skaden.

Ikke videre vurdert. Bør holdes under oppsyn.

-Lyskasse utenfor vindu til kjeller har behov for utbedring

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Forventet tid for utskiftning av drenering/fuktsikring nærmer seg/har passert. Bygningsdelen bør holdes under oppsyn. (*En evt. utbedring av drenering/fuktsikring må gjøres i fellesskap med naboer.)
2.1	Yttervegger
	Settes på bakgrunn av tørkesprekker og alder/slitasje på kledningen
3.1	Vinduer og ytterdører
	Settes grunnet alder og slitasje på vinduer /dører. Utskiftning bør vurderes på de eldste vinduene.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Spor av mus/muselort på kaldtloftet (avvik ihht NS 3600:2018) Svertesopp i undertaksplater.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Naturlig avtrekk på våtrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Svelling i skapinnredning.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Forventet tid for utskiftning nærmer seg/har passert. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommetts lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Naturlig avtrekk på våtrom ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Alder og slitasje.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Forventet levetid nærmer seg/er oppnådd.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende mansjetter rundt rørgjennomføringer. Materialets egenskaper på vegger vil trolig ikke tåle en direkte fuktpåkjenning over tid. Forventet levetid for membran på gulv har passert. Usikkerhet rundt fuktskjolder i himling. Utvidet sjekk kan anbefales.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Eldre fuktskader i gulv på kjøkken.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018) Ytterligere undersøkelser bør foretas.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Sprekker i gulv er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Settes på bakgrunn av forhøyede fuktverdier i vegg under terreng, med fare for fuktskader. (Avvik ihht NS 3600:2018) *Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk på toalettrom. (avvik NS 3600:2018)

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Settes grunnet påvist fukt i undertak ved pipe. *Kostnadsvurdering er kun ment som en lokal utbedring. Ytterligere kostander kan påløpe.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-