

Enebolig m/u.etg
Konglungveien 188
1392 Vettre



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 29/04/2024

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	<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:58, Bnr: 42
Hjemmelshaver:	Ragnhild H. Forslund
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	640 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Kommunal
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1984

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23.04.2024
Forutsetninger:	<p>Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet/lett regn og ca. +5 grader Celsius.</p> <p>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.</p>
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Lars Petter Heinegaard og hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt med gressplen og prydbusker, støttemurer i naturstein og Leca. Gruset gårdsplass. Boligen har nærhet til sjø, skole og butikker.

OM BYGGEMETODEN:

Underetasje er oppført med grunnmur i Leca med støpt såle mot grunn. Etasjeskiller i treverk. Bindingsverk i tre med stående kledning over grunnmur. Antatt isolert etter eldre krav. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Tilstandsgrad er dels satt pga alder på bygningsmassen og retningslinjer, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Sokkelen er i hovedsak innredet, og vegger mot grunn/terreng har synlig pusset mur. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.

*Det ble IKKE målt forhøyede verdier av fukt i vegg mot terreng. Det ble ikke funnet synlige tegn til saltutslag eller andre tegn til fuktgjennomtrengning i grunnmur.

ANNET:**OPPVARMING:**

Panelovner

Lukket peis

Varmekabel på begge bad samt i tv-stue i u.etg.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra Asker kommune nettsider, samt PropClod. Samsvarserklæringer på utført elektriske arbeider, samt div. kvitteringer for mindre arbeid er fremvist. Tilgang til boligmappe.no

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

U.etg:

VEGGER: Malte slette plater, malt pusset mur, fliser på bad, OSB-plater, malt strie/tapet

HIMLING: Malte slette plater, Tak-Ess, trepanel (i bodere)

GULV: Laminat, malt betong, fliser på bad

1.etg:

VEGGER: Malt strie/tapet, malte slette plater, malte eikefinèrplater, fliser på bad

HIMLING: Tak-Ess

GULV: Parkett, laminat, fliser på bad, vinylfliser limt på fliser på toalettrom

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. Det er foretatt oppussing av de fleste overflater gjennom årenes løp.

-Det er registrert mindre retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser på det meste 7 mm i 1.etg. *Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

-Stedvis knirk i gulv på kjøkken og stue.

-Opphøyning på gulv på kjøkken.

-Riss/sprekk i vegg i stue mot NORD

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver overtok boligen i 2017. Boligen har blitt pusset opp frem til dags dato.

Hjemmelshaver opplyser om følgende:

-Bruksendret 2018. (Leilighet har blitt slått sammen med hovedenhet. Trappeløp er flyttet.

-Bad i u.etg. 2019 (Totalentreprise med 10 års garanti.)

-Oppgradert sikringskap ca. 2018. (Byttet til automatsikringer)

-Garasje 2018



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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
U.etg	89			5	81	8
1.etg	100			40	97	3
SUM BYGNING	189			45	178	11
SUM BRA	189					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		27				
SUM BYGNING		27				
SUM BRA	27					

BRA-i:

U.etg:
 1 soverom, treningsrom, bad, entrè, tv-stue, vaskerom og 2 boders
 1.etg:
 Entrè, bad, toalettrom, soverom, bod, kontor, stue og kjøkken

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

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og Srom.
 Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje oppført i 2018. Støpt såle på mark. Vegger under terreng utført i betong. Reisverk i tre med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål. El-billader montert i 2020. Leddport med elektrisk portåpner.

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

29/04/2024



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 synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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 i Leca. Pusset på innside. Grunnmur er inntilfylt mot Vest og Nord, delvis inntilfylt mot Øst.

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

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

-Grunnmur er visuelt inspisert på det som er synlig på utsiden av boligen samt på innside i hovedenheten.

-Grunnmursplast mangler topplist. Bør utbedres for å hindre unødig fukt mellom grunnmur og fuktsikring.

-Nedløp for takvann bør ledes vekk fra konstruksjon.

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

TG 2:

Settes på bakgrunn av manglende topplist. (Avvik ihht NS 3600:2018 Symptom på manglende funksjon)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er påvist flatt terreng, delvis fall mot grunnmur på vegg mot Nord.

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 (TEK 17) fra vegglivet dersom dette fysisk lar seg løse.

Datidens krav på oppføringstidspunktet er avvikende med tanke på dagen krav.

Det skal sies at det ikke er tegn til fuktpåkjenning i vegg mot terreng, hvor det ble foretatt visuell kontroll og fuktsøk med Protimeter MMS 3

(NS 3600:2018, flatt fall tilsier TG 2, fall mot terreng gir TG 3)

TG 3:

Settes da fall på terreng mot grunnmur er et avvik ihht NS 3600:2018.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger med bindingsverk i tre med stående kledning. Kledningen er hovedsakelig fra byggeår.

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

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Det er ingen tegn til skader som tilsier at det er manglende lufting bak trekledning.

-Det er påvist div tørkesprekker generell værslitasje.

Ytterkledningen fremstår ellers godt vedlikeholdt!

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

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av enkelte bord med tørkesprekker og generell slitasje ihht alder.



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 og isolerglass med varierende årstall. (soverom 1.etg har vindu og terr.dør fra 2016 (ble satt inn i 2018), kjøkken har vinduer fra 2020. Øvrige vinduer fra byggeår)

Ytterdører med glassfelt fra 2019

Ytterdør i u.etg byggeår.

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

Utskiifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskiifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2:

Settes på bakgrunn av alder og slitasje på de eldste vinduene.



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fukt skjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak i trekonstruksjoner (Takstoler). Tekket med sutakplater, sløyfer og lekter. Skorstein over tak. (ikke inspisert!)

Merknader: -Takkonstruksjon 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 ventiler i gavler

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

-Taktekking er ikke mulig å inspisere 100% da den ligger under takstein. Det er dog påvist undertaksplater av "SUTAK"

-Gjennomføringer i tak mangler "dobbel" tetting, men ingen synlige tegn til lekkasjer.

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

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Konstruksjonen bygget opp med sutaksplater, sløyfer, lekter og tekking med betongtakstein.

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.

Merknader: -Undertaksplate ved pipe har hull. Bør utbedres. (Ingen synlige tegn til lekkasje) (TG 2)

-Eldre fuktmerker i sutak under gradrenne. Bør holdes under oppsyn.

(-Gjennomføringer i tak mangler dobbeltetting, men det er ingen tegn til lekkasjer på befaringdagen.)

-Takstein er noe mosegrodd.

-Nedløp fra takvann bør ledes vekk fra konstruksjon på NORD side.

Forventet tid for omlegging av tak med betongtakstein 30-60 år. (NS 700.320)

Gjennomsnittlig forventet tid for omlegging av tak nærmer seg. (TG 2)

TG 3:

Manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931. (Det er tatt vurdering av at takstein er middel ru, med en takvinkel på 21 grader.)



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft inspisert via loftsluke i entre. Det er delvi gangbart på kaldtloft.

Merknader: Ingen synlige tegn til skader eller svekkelser. Det er lufting via spalter i raft og ventiler i gavler.

-Kaldtloft virket ellers luftig og ventilert på befaringdagen.

-Det er eldre spor etter mus på loftet. (Hjemmelshaver opplyser om at det kun har vært sporadisk tegn til mus.

TG 2:

Settes kun på bakgrunn av eldre tegn til zoologiske skadegjørere på loft.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Veranda mot Sør i trekonstruksjon med terrassebord i 1.etg med utgang fra stue og soverom. Terrassebord og rekkverk nytt i 2021.

Terrasse mot Nord, ved inngangsparti oppført i trekonstruksjon med terrassebord. (Ukjent alder)

Lite flislagt parti ved inngang til underetasje.

Merknader: -Værslitasje på diverse terrassebord ved inngangsparti. Vedlikehold må påregnes

-Rekkverkshøyder er tilfredstillende ihht forskrifter (over 100 cm) på veranda mot SØR.

-Rekkverk på terrasse ved inngangsparti tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde. (målt til 86 cm)

-Det er skader i fliser på "terrasse" ved u.etg.

Hovedterrasse mot SØR ser veldig bra ut!

TG 2:

Settes på bakgrunn av oppsprekking og værslitasje på div. terrassebord/rekkverk. samt lavt rekkverk på terrasse mot NORD.

Skade i fliser ved u.etg SØR



7. Våtrom

7.1 Bad u.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagt i dusjsonen, malte vegger og malte plater i himling. (Pusset opp 2019)

120 cm innredning med vask og ettgreps armatur

Rundt speil på vegg med lys

Dusjnische med fast glassvegg

Mekanisk/elektrisk avtrekksvifte i vegg

Vegghengt WC

(Våtrommet har 10 års tetthetsgaranti)

Merknader: Baderommet har nesten ikke blitt brukt etter oppussing i 2019.

Ingen merknader

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.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler

Merknader: -Fall på gulv er målt med laser til 54 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist.
Ingen merknader

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Sluk i plast

Merknader: -Det er synlig membran under klemring i sluk.
-Det ble ikke boret hull i vegg i tilstøtende rom pga konstruksjonsoppbygging (murvegger), men det ble utført kontroll og søkt etter fukt med Protimeter MMS 3. Ingen tegn til fukt. (Våtzone ligger mot yttervegg og murvegg.)
Det er fremlagt dokumentasjon på utførte membranarbeider. (Litex, Jotun våtromsmaling)
Det er en forutsetning at anvisning fra produsenter er fulgt for sikker funksjon. Dette er ikke mulig å kontrollere ved en slik befarings.

Det er gitt en tetthetsgaranti på bad frem til 03.09.2029.

Ingen merknader

7.2 Bad 1.etg

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

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

Flislagt bad fra byggeår.

- 120 cm profilert innredning med vask og ettgreps armatur
- Speil på vegg med sideskap og høyskap
- Innmurt badekar
- Frittstående WC
- Opplegg vaskemaskin

- Merknader:** -Badet er å anse som utdatert, men fremstår godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje ihht alder.
 -Det er vindu i våtsone med skader på listverk. Man bør være oppmerksom for direkte vannsøl på listverk/vindu
 -Hull i vegger etter eldre inventar.
 -Sprekk i vask. (Er fortsatt tett)
 -Naturlig avtrekk
 -Skade i flis ved innmurt badekar
 *Selv om forventet brukstid er oppnådd eller nærmer seg så kan badet ha flere år igjen med god funksjon.
 -Badet har ingen form for ventilasjon. Vindu må brukes aktivt for å fjene fuktig luft ved dusjing/bading. Det anbefales å etablere vifte/kanal for ventilerings av våtrommet.

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:

Settes på bakgrunn av alder og slitasje.
 Fuktsvelling/avflassing av maling i listverk

TG 3:

Ingen ventilasjon av våtrommet (avvik ihht NS 3600:2018)



TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med varmekabel.

- Merknader:** -Fall på gulv er målt med laser til 10 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Det var ingen krav til fall på gulv ved oppføringstidspunktet, kun krav til vanntett gulv. (Dagens forskifter stiller strenge krav til fall på gulv!)
 -Sprekk i flis

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

TG 2:

Alder og slitasje
 Sprekk i flis



TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Sluk i plast

Merknader: -Det er ukjent løsning av membran/fuktsikring av våtrommet.

-Ikke mulig å påvise membran i sluk

-Det ble foretatt søk etter fukt og visuell sjekk via luke på tilstøtende rom. Ingen tegn til fukt på befaringdagen.

Det kan anbefales å evt. etablere en lukket løsning for dusjing for sikrere bruk.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Alder og slitasje. Forventet levetid nærmer seg/er oppnådd, men badet kan ha flere år igjen med god funksjon.

Ingen dokumentasjon på membran /fuktsikring



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår/2019

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

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

Kjøkken fra byggeår

Slette fronter (Foliert ca.2022)

Benkeplate i laminert spon. (foliert) Det er pålimt folie med flisimitasjon på gamle fliser over benkeplaten.

Frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap

Ventilator i veggskap. (kullfilter)

Merknader: Godt vedlikeholdt og fungerende kjøkken med mange år igjen.

-Registrert en "opp høyning" på gulv, samt knirk. Årsak ikke videre vurdert, da det kun kan avklares med destruktive inngrep i konstruksjonen.

TG 2:

Knirk i gulv på kjøkken, samt ventilator med kullfilter er avvik ihht NS 3600:2018

9. Rom under terreng

9.1 Innredet rom

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

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

Innredet rom i underetasje består av entrè, tv-stue, 1 soverom, bad, 2 boder, vaskerom og treningsrom.

*Vaskerom er ikke bygget som et våtrom ihht dagens strenge krav til fuktsikring. Det er sluk i gulv uten membran, samt malte flater på vegger og gulv. Vaskerommet er utsatt for lite dirkede vannsøl og overflaster vil tåle en mindre fuktbelastning ved f.eks tørk av klær etc.

Merknader: Overflater i u.etg pusset opp 2017-2024.

Fremstår godt vedlikeholdt med liten brukslitasje.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvflater fornyet 2017-2024. Malt betong på vaskerom

Merknader: -Det er påvist et lite tørkeriss i betong på vaskerom samt tegn til at det er lagt ned rør e.l.

(*Riss i betonggulvet på vaskerommet er ikke tatt med i vurderingen av tilstandsgrad da dette ser ut til å være normal tørkesvinn i betong fra byggeår)

Eller fremstår gulv med normal (liten) brukslitasje.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke 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.

Rom i u.etc med lufteventiler i enkelte vegger.
 Mekanisk/elektrisk avtrekk på bad.
 (enkelte ventiler var lukket på befaringsdagen, bør åpnes for luftsikruling og tilførsel av luft inn i boligen)

Merknader: -Det ble ikke boret hull i vegg mot terreng pga synlige murvegger. Det er ingen synlige tegn som tilsier at det er problemer med fukt i vegger i rom under terreng. Bør holdes under oppsyn for å avdekke evt endringer da fuktsikring utvendig har begrenset levetid og mangler topplis.
 -Ventilasjon er tilfredsstillende etter datidens byggeskikk. (TEK 69)
 -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 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår/2019
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
 Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør i kobber og plast . Avløpsrør og sluk i plast.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.
 -Stoppekran på vaskerom. Testet OK!
 -Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.
 -Det er fremlagt dokumentasjon på utførelse av rørarbeid på badetrom i u.etc.
 -Hjemmelshaver opplyser om at det er varmekabel med egen bryter tilknyttet hovedvannet. Hun har aldri hatt problemer med frosne rør.
 (Hjemmelshaver opplyser om at det er lagt klart vann og avløp i bjelkelag/vegg mot NORD. Da det var planlagt å flytte kjøkkenet)

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

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år
 Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

TG 2:
 Settes da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd for deler av VA- installasjonen.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2011
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder av merket Oso Hotwater Super S 200-2kW Volum 198 liter.

Merknader: Ingen synlige tegn til skader/svekkelser.

Forventet levetid/tid for utskiftning for varmtvannsbereder i rustfritt stål er 20år. (Teknisk levetid er 15-30år)

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen har mekanisk vifte på kjøkken med kullfilter, ellers naturlig avtrekk og tilluft via ventiler i vegg/tak og spalteventiler i enkelte vinduer.

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

Merknader: -Det er et avtrekksaggregat på kaldtloft som er defekt. Bør utbedres/skiftes.

-Mange ventiler var lukket på befaringdagen. Ventiler bør brukes aktivt for å opprettholde et så godt inn klima som mulig.

-Ventilasjonskanaler fra toalettrom er avsluttet på kaldtloft. Bør utbedres for å forhindre evt. kondensering og tilførsel av fuktig luft opp på kaldtloft.

-Bad i 1.etg har kun ventilasjon via åpning i vindu.

TG 2:

Vurderes med tanke på manglende funksjon av aggregat.

Mangelfull avslutning av ventilasjonskanal på kaldtloft



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2019

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod i u.etg

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

-Det elektriske anlegget er oppgradert i nyere tid samtidig med oppussing.

-Varmekabler er ikke funksjonstestet.

-Downlights er ikke demontert for kontroll.

-Samsvarserklæringer er fremvist.

-Hjemmelshaver har kun benyttet autorisert foretak.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det er ikke samsvar mellom tegninger og dagens plan. Hjemmelshaver opplyser om at det er foretatt bruksendring. Tidligere leilighet er slått sammen med hovedenhet. Fasadeendring er ikke foretatt. (Fjernet en dør og 2 vinduer)

-Ferdigattest på sammenslåing av boenheter 08.08.2018

-Det foreligger ferdigattest på garasje datert 15.05.2018

-Rekkverk i innvendig trapp tilfredsstillende dagens krav.

-Det er ikke gitt opplysninger om at det er foretatt radonmålinger.

-Det er TEK 17 som er lagt til grunn for vurdering av bad i u.etg. Øvrige vurderinger er hensyntatt etter eldre forskrifter (TEK 69). Bortsett fra det som omhandler fare for liv og helse. (rekkverkshøyder, snøfangere etc.)

-Tilsyn av feiervesenet i August 2023 uten avvik

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Settes på bakgrunn av manglende topplis. (Avvik ihht NS 3600:2018 Symptom på manglende funksjon) Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
2.1	Yttervegger
	Vurderes på bakgrunn av enkelte bord med tørkesprekker og generell slitasje ihht alder.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Settes på bakgrunn av alder og slitasje på de eldste vinduene.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Settes kun på bakgrunn av eldre tegn til zoologiske skadegjørere på loft.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Settes på bakgrunn av oppsprekking og værslitasje på div. terrassebord/rekkverk, samt for lavt rekkverk på terrasse mot NORD . Skade i fliser ved u.etg SØR
7.2.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Alder og slitasje Sprekk i flis
7.2.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Alder og slitasje. Forventet levetid nærmer seg/er oppnådd, men badet kan ha flere år igjen med god funksjon. Ingen dokumentasjon på membran /fuktsikring
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Knirk i gulv på kjøkken, samt ventilator med kullfilter er avvik ihht NS 3600:2018
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Settes da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd for deler av VA- installasjonen.
10.5	Ventilasjon
	Vurderes med tanke på manglende funksjon av aggregat Mangelfull avslutning av ventilasjonskanaler på kaldtloft

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Terrengforhold
	Settes da fall på terreng mot grunnmur er et avvik ihht NS 3600:2018.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931 (Det er tatt vurdering av at takstein er middel ru, med en takvinkel på 21 grader.)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.2.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Ingen ventilasjon av våtrommet (avvik ihht NS 3600:2018)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000