

Vertikaldelt tomannsbolig
Hønskogen 21
1384 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 28/05/2025

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	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:23, Bnr: 113
Hjemmelshaver:	Leif Brattås
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	729 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1978

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	05.05.2025
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Klarvær og ca.10 grader C. Normalt møblert bolig. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen. Banketest etter "bom" under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert. (Bom betyr at flisene har manglende heft til underlaget)
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt i boligstrøk med spredt bebyggelse. Gressplen og prydbusker. Steinlagt gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig oppført av Block Watne i 1978. Antatt støpt såle mot grunn. Grunnmur av Leca e.l. Yttervegger i trekonstruksjon med stående/liggende kledning. Saltak tekket med betongtakstein. Renner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Underetasjen er innredet, det er utlektet vegger mot terreng. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.

*Det ble ikke funnet forhøyede fuktverdier i vegg mot terreng på befaringsdagen.

Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler i flere gulv i u.etg.

Lukket ildsted (u.etg og 1.etg)

Elektriske panelovner

Luft-luft varmepumpe

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Megleropplysninger/tegninger er gjennomgått. Opplysninger gitt av hjemmelshaver. Utfylt spørreskjema fra BMTF.

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

VEGGER: Malte slette flater, pusset mur, tapet/strietapet, trepanel, baderomspanel og fliser på bad

HIMLING: Malte slette flater, trepanel. Enkelte rom med downlights av halogen

GULV: Fliser, pusset betong, tregulv/parkett

*Det kan forekomme mindre avvik i beskrivelse av materialtyper.

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, riper og hakk med spor etter husdyr, barn etc. 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 og knirk i gulv kan forekomme på eldre konstruksjoner.

-Boligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder. Pusset opp gjennom flere år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen har blitt oppgradert gjennom årenes løp. Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

-Byttet glass i flere vinduer 2022

-Ytterdør 1995

-Taktekking 2001

-Ildsted stue 2005

-Bad u.etg 1992/ 1.etg 2014

-El. anlegg 2001

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 m²	S-Rom m²
U.etg	79				66	13
1.etg	93			35	93	
SUM BYGNING	172			35	159	13
SUM BRA	172					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		16				
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

U.etg:

Entrè, vaskerom, bad, kjellerstue, 2 soverom, bod

1.etg:

Kjøkken, stue, spisestue, bad, soverom, vinterhage

*Romdefinisjoner baserer seg på dagens bruk. Kan avvike fra originale byggetegninger.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt 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 godkjennelse fra kommunen. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målreregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Åpen redskapsbod tilknyttet garasje 11 m2

Drivhus 8 m2

GARASJE / UTHUS:

-Frittstående garasje oppført med støpt såle mot grunn. Reisverk i tre med stående kledning. Takkonstruksjon i tre tekket med takstein. Leddport med elektrisk portåpner. Ikke tilstandsvurdert

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

28/05/2025

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 synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Antatt støpt betongsåle mot grunn. Grunnmur av Leca e.l. med utvendig puss over bakkenivå. Byggegrunn kan ikke verifiseres 100% uten geotekniske undersøkelser.

Merknader: -Selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke 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

-Det er påvist grunnmursplast ved tilfeldig valgt sted. Resten av grunnmur er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da det er bygget en terrasse og vinterhage inntil boligen. Det er anlagt blomsterbed inntil boligen med jordholdige masser inntil muren. Dette er ikke en heldig løsning da det kan forekomme kapilært sug av fukt/vann inn i murkonstruksjonen) Topplist kan ikke verifiseres grunnet nevnte forhold. Ved en evt. mangel så kan dette resultere i at vann kommer mellom mur og grunnmursplast og øker dermed fuktbelastningen mot grunnmur.

- Det anbefales at takvann ledes vekk fra grunnmur på alle sider. Det er påvist at takvann ledes ned i rør på 2 sider.

-Det er påvist mindre riss i puss/slemming på innside i boden

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

TG 2:

Drenering/fuktsikring har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Bør holdes under oppsyn

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Grunnmur er fylt inntil mot SØR og VEST. Det registreres fall fra mur på tilfeldige steder. På SØR side er det tilnærmet flatt terreng mot mur.

Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall vekk fra konstruksjonen.

Merknader: Datidens krav på oppføringstidspunktet er avvikende med tanke på dagens krav, men det er viktig at fukt/vann føres vekk fra konstruksjon.

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

TG 2:

Flatt terreng /dårlig fall på SØR side (avvik 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 skader, sprekker og råteskade på kledningen.

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

Yttervegger i trekonstruksjon med stående/liggende kledning. Antatt isolert etter eldre krav/forskrifter.

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.

-Kledningen ligger noe lavere ned mot terreng/steinheller enn anbefalt.

-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 lufting i nedkant av kledningen

-Det er stedvis enkelte tørkesprekker. Vedlikehold/utskifting må påregnes.

-Vindtetting på gavl mot VEST er delvis fjernet/avrevet. Denne bør rettes for å forhindre fukt inn i konstruksjon ved f.eks slagregn.

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

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av alder/slitasje. Ingen strakstiltak er påkrevd.

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 dører med karmen i tre med varierende årstall. Hovedsaklig vinduer fra byggeår, enkelte med nye glass. Ytterdør med glassdetaljer.

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, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset/trekarm på eldre vinduer/dører stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen.

-Det er stedvis avflassing av overflatebehandling. Dette kan forkorte levetiden og bør utbedres.

-Det er montert nye glass i flere vinduer i 1.etg

-Omramming rundt vinduer har mindre klaring ned til vannbrett enn anbefalt. Dette kan resultere i fuktopptak i treverket med fare for skader. Ved stikkprøver ble det ikke avdekket nevneverdige skader grunnet forholdet. Tiltak kan vurderes.

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 20 - 40 år.

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

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av de eldste vinduene

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak i trekonstruksjon. Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan og fra innside kaldtloft.

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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 er bygget opp med undertak av rupanel, papp, sløyfer og lekter under takstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

*Det mangler stedvis snøfangere på takflaten. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket. Fra et faglig perspektiv så skal det svært mye til for at det forekommer takras fra en slik type tekking/takvinkel.

Merknader: -Det ble ikke avdekket skader/avvik med behov for strakstiltak.

Forventet tid for omlegging av tak med takstein er 30-60 år.

TG 2:

Selv om forventet levetid er mer enn halvvert, så er det ingen tegn til strakstiltak. Taket bør ha jevnlig tilsyn og tidspunkt for evt. omlegging er vanskelig å si noe om.

*En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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 påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft har delvis gangbart gulv.

Merknader: -Ingen synlige tegn til lekkasjer.

-Det er påvist noe muselort på kaldtloftet

*Ventilering/lekkasjer beskrevet 4.1/4.2

TG 2:

Settes grunnet tegn til mus på loftet (avvik NS 3600:2018)

*Feller/åtestasjon bør settes ut for å forhindre skader.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

1. Terrasse i trekonstruksjon på bakkeplan

2. Utkraget veranda mot NORDVEST i trekonstruksjon med utgang fra soverom i 1.etg

Merknader: Terrasse/veranda med normal vær og bruksslitasje. Rekkverkshøyde målt til 92 cm og er lavere enn dagens krav til sikring (100 cm). (må ikke endres)

Vedlikehold/utskiftning må påregnes på terrasser av tre.

TG 2:

Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter.

7. Våtrom

7.1 Bad u.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra ca. 1992 (ref. eier) med flislagte vegger, malte slette plater i himling. Vask på søyle med ett-greps armatur, speil og lys på vegg. Frittstående badekar med dusjvegg. Gulvmontert WC. Avtrekk via sentralvifte.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder.
Badet fremstår utdatert, men fungerer greit med dagens bruk.

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:

Riss i fuger er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 18 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist.
Datidens krav ved oppføringstidspunktet stiller ingen krav til fall på gulvet. (TEK 85 lagt til grunn)

TG 2:

Settes likevel for å belyse risiko ved avvik fall/manglende fall. Fungerer likevel greit ved normal bruk og jevnlig vedlikehold av sluk.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår/1992

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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.

Merknader: -Det er fuktmålt i trepanel og tresvill i vegg på vaskerommet uten tegn til forhøyede verdier.

Forventet levetid for membran er 20 år

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

TG 2:

Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler 700.320

7.2 Bad 1.etg

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad pusset opp i 2014 med baderomspanel på vegger. Malte plater i himling. Innredning med 2 vasker. Speilskap med lyslist. Vegghengt WC. Lukket dusjkabinett

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder.

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.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler med sokkelflis på vegg.

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 20 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Bruskvann ved dusjing ledes direkte i avløp via lukket kabinett. Det er oppkant ved dørterskel, men det er ikke mulig å påvise en evt membranoppkant uten å fjerne listverk. Det er avvik på fall på gulv ihht TEK 10.

Utdrag TEK 10:

a.

Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut frasluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, mådet også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfridusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstavd.

b.

Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2.

I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a.

Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

-Det er mindre avskaling i overflate på gulvflis ved sluket. Kosmetisk betydning

TG 2:

Settes grunnet avvik på fall ihht forskrifter.

Rommet fungerer likevel godt med dette avviket.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra 2014

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Baderomspanel er ansett som tettesjikt på vegger. (viktig at disse er montert ihht anvisning) Gulvmembran er ukjent. Ingen beskrivelse på faktura.

Merknader: 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. (Bruksvann ledes direkte i sluk/avløp så det er ingen direkte fuktbelastning på gulvet med dagens bruk)

-Det er hullboret og fuktmålt fra underside uten tegn til forhøydede verdier.

-Det anbefales fortsatt bruk av lukket kabinett da det er dør og vindu i våtsone. (Våtsoner på baderom går 1 meter ut på hver side fra dusjvegger/dører)

Forventet levetid membran er 20 år.

Forventet tid for utskiftning av baderomspanel 10-20 år.

Levetider varierer stort etter bruk og belastning.

Man må anta at leggeansvisninger for membran på gulv og montering av baderomspanel er utført etter gjeldene retningslinjer. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsbefaring. Krav til dokumentasjon kom for fullt i 2010/2011. Overgangsfaser kan ha noe av skylden for at dette ikke foreligger.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkken med malte slette fronter/skrog. Benkeplate i tre med nedfelt vask og keramisk platetopp. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn. Frittstående kjøleskap. Veggmontert ventilator i hjørne.

Merknader: Godt vedlikeholdt kjøkken med normal bruksslitasje ihht alder.

9. Rom under terreng

9.1 Innredet rom

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Malte flater på vegger og himling. Det er påvist ventiler i yttervegger.

*Det er viktig at ventiler holdes åpne for god luftsirkulering av rommene.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje.

Mindre saltutslag i vegg mot SØR på boden. Kan indikerer noe fuktvanding. Bør holdes under jevnlig tilsyn for å avdekke evt endringer.

Små riss i puss på boden.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

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.

Hovedsaklig flislagte gulv med varmekabler. Synlig betong på vaskerom og boden.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder.

*Banketest etter "bom" under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert. (Bom betyr at flisene har manglende heft til underlaget)

TG 1 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.

Hullboring og fuktsøk er foretatt på soverom NORD mot terreng, uten forhøyede verdier. Ventilering av u.etg ihht eldre byggeskikk. Boligen har kun naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vegg og åpningsbare vinduer, samt mekanisk avtrekk på bad og vaskerom.

Merknader: -Borring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter. -Vinduer/ventiler må brukes aktivt og ventiler må holdes åpne, selv i vinterhalvåret for luftsirkulasjon i boligen.

*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/nyere på bad i 2.etg
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget systerne.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Vannrør i kobber og plast (rør-i-rør) , 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 på befaringsdagen.
-Systerne med innbygd lekkasjekasset som leder vann ut på flis ved en evt. lekkasje

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:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder bør det holdes under oppsyn.

TG 1

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder fra Oso på ca 200 liter plassert på vaskerom i u.etg.

Merknader: Det er anbefalt å direktekoble VV-bereder da det kan forekomme varmgang i stikkontakt/støpsel. Støpsel bør ha jevnlig tilsyn.

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 1

10.5 Ventilasjon

Det var sist inspisert i 2022

Det var rengjort i 2022

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte med avtrekk fra wc, bad og vaskerom. Forøvrig ventiler i vegger u.etc, samt spalteventiler i enkelte vinduer.

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. (balansert ventilasjonsanlegg)

-Det kan anbefales å ettermontere ytterveggsventil i rom med ildsted da disse krever mye luft for god funksjon/trekk i pipen.

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

*Mekanisk avtrekk: Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungerende ventilasjonssystem, men resulterer i høyt energitap, da slike anlegg ikke har noen form for varmegjennvinning. Selve kanalene anbefales renses minimum hver 5. år

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 2001

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

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår/2001

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp 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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap i 1.etg med skrusikringer. Det elektriske anlegget ligger for det meste skjult i vegger og tak.

*Skrusikringer er ansett som utdatert og bør vurderes byttet. Fungerer likevel greit med dagens bruk.

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

-Det er påvist løs ledning på vaskerom som må sikres/utbedres. Skal utbedres 12/5 ref eier.

-Mindre avvik etter tilsyn er lukket.

-Det er fremvist samsvarserklæringer for utført el-arbeid.

-Downlights med halogenpærer må forventes å skiftes ut med LED, da halogenpærer er svært lite tilgjengelig.

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

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

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

TILLEGGSPOPPLYSNINGER:

-Det er avvik på dagens plan ihht originale byggetegninger. Endring/avvik: 1.etg: Det ene soverommet er innlemmet i stueareal. U.etg: Mat, Klær benyttes som kjellerstue, Hobby/sport er pdd et kontor og et soverom. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige ovenfor kommunen. Det er ikke opplyst om at dette er foretatt.

-Rekkverkshøyde i innvendig trapp er målt til 84 cm og har således et avvik ihht dagens forskrifter som krever en høyde på 90 cm. Det mangler også håndløper på 1 side. Hjemmelshaver opplyser om at rekkverk skal utbedres av snekker før salg/overtakelse.

Sponplater på vegg i bod i u.etg skal utbedres

-Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger.

-NB! Vaskerom er ikke beskrevet som våtrom i denne rapporten, da rommet mangler vesentlige funksjoner for å oppfylle dagens krav til et våtrom. Fungere godt med dagens bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Drenering/fuktsikring har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Bør holdes under oppsyn
1.3	Terrengforhold
	Flatt terreng /dårlig fall på SØR side (avvik NS 3600:2018)
2.1	Yttervegger
	Vurderes på bakgrunn av alder/slitasje. Ingen strakstiltak er påkrevd.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes på bakgrunn av de eldste vinduene.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Selv om forventet levetid er mer enn halvvvert, så er det ingen tegn til strakstiltak. Taket bør ha jevnlig tilsyn og tidspunkt for evt. omlegging er vanskelig å si noe om. *En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Settes grunnet tegn til mus på loftet (avvik NS 3600:2018) *Feller/ åtestasjon bør settes ut for å forhindre skader.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter.
7.1.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	Riss i fuger er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
7.1.2	Bad u.etg Overflate gulv
	Settes likevel for å belyse risiko ved avvik fall/manglende fall. Fungerer likevel greit ved normal bruk og jevnlig vedlikehold av sluk.
7.1.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320
7.2.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Settes grunnet avvik på fall ihht forskrifter. Rommet fungerer likevel godt med dette avviket.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder bør det holdes under oppsyn.