

Enebolig
Solbergfjellet 3
1385 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 09/08/2024

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:90, Bnr: 12
Hjemmelshaver:	Knut E. Alvik og Thea M. Wien Alvik
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	821 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1904

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	07.08.2024
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Det var klarvær og ca. +16 grader Celsius. 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.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt i etablert villastrøk. Nærhet til skole, barnehage og butikker.

OM BYGGEMETODEN:

Eldre enebolig fra 1904 oppført med såle og grunnmur av naturstein. Reisverk/laft i tre med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Godt vedlikeholdt bolig med normal bruksslitasje ihht alder.

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. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer ,ikke nødvendigvis

grunnet funksjonssvikt

Man må forvente skjeve gulv og vegger i en eldre bolig som dette.

Kjeller er ansett som en "grov" kjeller uten drenering og fuktsikring utvendig. Brukes kun til lagring.

ANNET:**OPPVARMING:**

Radiatorovner tilkoblet vannvarme (luft-vann varmepumpe)

3 stk eldre lukkede ildsteder

Varmekabel/folie på begge bad samt entrè

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Hjemmelshaver har fremlagt kvitteringer for utført arbeid innen de siste 5 år.

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

1.etg:

VEGGER: Trepanel, tømmervegger, MDF.plater, flis på bad

HIMLING: Trepanel, malte slette plater

GULV: Tregulv, parkett, flis på bad og i entrè

Loftetasje:

VEGGER: Trepanel, MDF-plater

HIMLING: Malt trepanel, malte slette plater

GULV: Tregulv, flis på bad

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. Overflater har blitt pusset opp over tid.

-Det er registrert til dels store retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser på det meste 30 mm i spisestue 1.etg, 84 mm på soverom i loftetasjen. *Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

-Stedvis knirk i gulv

-Riss i himling i gang loftetasjen

-Sprekk i fuger og bom (hulrom) under flis i entrè

Det er viktig å tenke på at dette er en svært gammel bolig med datidens krav til overflater/isolering/ventilering

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-Boligen er modernisert i nyere tid

-Bad 1.etg 2021, bad loft 2014

-Kjøkken 2014

-Taktekking 1994 (av tidligere eier)

-Utvendig kledning og vinduer 2018/2019

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
1.etg	64			25	64	
Loft	66				66	
Sportsbod utv.		5				
SUM BYGNING	130	5		25	130	
SUM BRA	135					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1.etg:

Kjøkken, stue,spisestue, entrè, bad

Loftetasje: 3 soverom, garderobe, bad

BRA-e:

Bod

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollert i Archicad 26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Det benyttes matematiske avrundingsregler pr.etasje.

GARASJE / UTHUS:

Ingen

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

09/08/2024

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Grunnmur/fundament i stablet naturstein fra byggeår.

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

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger stedvis under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er synlig fjell under grunnmur i krypkjeller/kjeller

-Grunnmursplast er ikke benyttet rundt ringmur/grunnmur. Det er begrenset skadepotensial, da det ikke er boligrom/rom under terrengnivå.

-Grunnmur er visuelt inspisert på det som er synlig på utsiden og innside av boligen

-Det er tidligere registrert innsig av vann til kjelleren.

-Det er påvist ventiler i grunnmur/ringmur. (Lukket)

-Det er viktig at kjellerrommet luftes/avfuktes kontinuerlig da det ikke er tett løsning mot bjelkelag.

Naturstein har naturligvis store avvik sett opp mot dagens byggemetoder.

Dagens regelverk tilsier at vi skal følge NS 3600:2018 for setting av tilstandgrader.

TG 3:

Settes på bakgrunn i manglende fuktsikring/drenering.

TG 2 1.2 Krypkjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Krypkjeller under liten del av hovedhuset.

Merknader: -Det ble målt forhøyede verdier av fukt i trebjelker ved stikkprøver med fuktinstrument. (18,2 % vektprosent) Det bør etableres bedre lufting via mekaniske vifter og dampspærre mot grunn. Takvann (nedløp) bør ledes vekk fra muren.

TG 2:

Settes på bakgrunn av manglende ventilering/fuktsikring

Forhøyet fuktinnhold i trebjelke

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er hovedsaklig flatt terreng med stedvis fall mot grunnmuren.

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

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 terreng gir TG 3)

TG 3:

Fall mot grunnmur (avvik NS 3600:2018)

(Kostnadsberegnes og evt utbedres sammen med punkt 1.1)

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger med tømmer og bindingsverk i tre med stående kledning. Ytterkledning fra 2018/2019

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

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

-Det er påvist en del tørkesprekker i ytterkledningen i nedkant mot vannbord. Det er litt mindre klaring en anbefalt mot vannbordene. (Manglende klaring gir økt risiko for kapilærsug av vann, som igjen kan føre til fukt/råteskader)

-Vannbordene har en del avflassing av overflatebehandling.

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

TG2:

Settes på bakgrunn av værslitasje og tørkesprekker.

Avflassing på vannbord

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karm i tre og isolerglass fra 2018

Ytterdør med glassfelt.

Merknader: -Det er liten klaring mellom omramming og vannbord. Ingen tegn til skader/svekkelser pga dette.

(Vindu i kjeller er ikke tatt med i vurderingen da dette ville gitt et feil bilde av tilstandsgrad. Vindu er trolig fra byggeår)

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.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak i trekonstruksjoner. (Kompakttak) Antatt tekket med asfaltpapp og sløyfer og lekter under takstein. Skorstein over tak. Tekking av tak ble utført 1994 i følge tidligere eier.

Merknader: -Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan og fra innside av boligen. Det er ikke tilgang til å inspisere konstruksjon i sin helhet utover det som ble foretatt.

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

-Taktekking er ikke mulig å inspisere 100% da den ligger under takstein.

TGIU er valgt da konstruksjonen ikke kan vurderes (kompakttak)

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

TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1994

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Konstruksjonen er antatt bygget opp med undertak av rupanel, papp,sløyfer og lekter under takstein

Renner og nedløp i stål.

Det mangler stedvis snøfangere på takflaten. (Snøfangere på takflate mot SØR)

*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: -Underpanel på tverrfløy mot VEST har tegn til eldre fukt/råteskader. (Uforandret etter eiers overtakelse.) Lokal utbedring bør foretas.

TG 3:

Manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931. (Det er tatt vurdering av at ytterteking er middels ru med en helningsgrad på 30 grader.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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.

Loft er innredet med 3 soverom, bad

Resten av loft med sperretak.(Kompakttak) Ingen tilgang over hanebjelke gir et vanskelig inspeksjonsgrunnlag.

Merknader: -Kun synlige ventiler i gavler.

Øvrige rom med normal brukslitasje

(Manglende lufting av yttertak kan gi økt fare for fukt og råteskader. samt isdannelse på takflaten i vinterhalvåret)

*Hjemmelshaver opplyser om det ikke er nevneverdig isdannelse fra tak i vinterhavlåret.

TG 2:

Settes på bakgrunn av usikkerhet rundt lufting av skråtakene.

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.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Veranda mot SØR i trekonstruksjoner. Bygget av tidligere eier i 1994.

Merknader: -Lysåpning på bjelker til terrasse er noe større en anbefalt. (Målt 2,5m, anbefalt lysåpning ihht tabell er 2,3m) Det var ingen merkbar nedbøyning/svikt.

TG 2:

Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyde ihht dagens forskrift (100 cm)

Tørkesprekker og generell slitasje på terrassebord

7. Våtrom

7.1 Bad 1.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 avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Bad pusset opp 2021

Flislagte vegger, malte plater i himling

60 cm innredning med vask ett-greps armatur på vegg

Speil med lys

Åpen dusjløsning

Vegghengt WC

Mekanisk avtrekksvifte

Merknader: -Normal bruksslitasje.

*Vær obs for vannsprut på innredning ved dusjing

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 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagte gulv med varmekabler.

Merknader: -Fall på gulv er målt med laser. 13 mm fra topp slukrist til topp flis ved terskel. Hovedgulv er tilnærmet flatt. Det kreves oppkant ved dørterskel på 15 mm ihht TEK 17 når gulvet har mindre fall enn 1:100

-Det registreres bom (hulromslyd) under enkelte fliser.

TG 2:

Avvik på fall

Bom under flis (avvik ihht NS 3600:2018)

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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.
Sluk i plast

Merknader: -Det ble ikke boret hull i vegg i tilstøtende rom mot våtsone pga. konstruksjonsmessige årsaker.

(tømmervegg, samt yttervegger) Fuktmåling

på overflater avdekket ingen forhøyede verdier. (Denne målemetoden kan ha avvik)

-Synlig membran/mansjett under klemring i sluk.

*Det er hjemmelshaver (rørlegger) som har utført membranarbeider på egeninnsats. (Tetti våtromssystem)

Billedokumentasjon er fremlagt.

*Det er en forutsetning at membranarbeider er utført etter anvisninger fra leverandør.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

7.2 Bad loft

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er 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.

Bad pusset opp 2014

Flislagte vegger, malte plater i himling

90 cm innredning med vask med ett-greps armatur

Speilskap på vegg

Dusjhjørne med svingbare glassdører

Vegghengt WC

Mekanisk avtrekksvifte

Merknader: -Det er påvist riss og sprekker i fuger

-Riss i overflate på enkelte veggfliser

-Liten svelling i skuff på innredning

-Det er målt forhøyet fuktinnhold i utforing/listverk til dør. Det kommer vann under glassdører som suger opp i treverket. Tiltak bør vurderes

TG 2:

Sprekk i fuger

Riss i fliser

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er påvist bom under enkelte gulvfliser
 -Sprekk/riss i fuger
 -Antydning til sopp i elastisk fugemasse

TG 2:
 Svertesopp i fugemasse (avvik NS 3600:2018)
 Riss i fuger og bom under flis

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014

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: -Synlig membran/mansjett under klemring i sluk.

*Det er hjemmelshaver (rørlegger) som har utført membranarbeider på egeninnsats. (Det er opplyst om at det er benyttet Litex membransystem.)

Det er en forutsetning at leggeanvisninger er fulgt for sikker funksjon.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, kan det likevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:
 Settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på membran

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2014

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.

Ikea kjøkken fra 2014
 Profilerte fronter
 Benkeplate i laminert spon
 Integrert komfyr + oppvask
 Ventilator veggskap
 Frittstående side-by-side kjøleskap med fryser

Merknader: Godt fungerende kjøkken med normal bruksslitasje.

TG 2:
 Settes på bakgrunn av knirk i gulv (avvik ihht NS 3600:2018)

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Kjeller er beskrevet under punkt 1.1.

Merknader: Ingen boligrom

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Ubehandlet betonggulv.

Merknader: Ikke boligrom

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Ingen boligrom.

Merknader: -Det er fuktmålt i enkelte synlige bjelker. Uten tegn til forhøyede verdier.
 -Det er satt opp en portabel avfukter i kjeller. Det er anbefalt videre bruk av denne, da det er marginalt med ventiler/lufting av kjellerrommet.
 -Vanninnsig på hjørne mot NORDVEST.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

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

*Hjemmelshavers opplysning:

Innvendig vannrør er fra 2014. Hovedstammen som ligger i kjeller inn til bad 1 etg ved krypkjeller under kjøkken er fra 1994, resten av avløpsrør til kjøkken fra stamme i krypkjeller og bad i 2 etg er fra 2014. Det er også jordingsmuffe på avløpsrøret.

Hovedvannledning i PEL er fra 1994 og avløp inn i huset er fra 1994.

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

-Stoppekran i u.etg. Testet OK!

-Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.

-Hjemmelshaver opplyser om at kaldtvann til bad i 1.etg fryser ved langvarig kulde (-10-15 grader) Det vil bli ettermontert varmekabler på vannrør ifølge hjemmelshaver.

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 på bakgrunn av manglende dokumentasjon og drensspalte på innebygde sisterner. (avvik ihht NS 3600:2018)

TG iu 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvann med oppvarming fra varmepumpe. Tank plassert i kjeller. Ingen tegn til lekkasjer.

Merknader: TGIU er valgt da, kontroll/sjekk av varmepumper krever spesialkompetanse.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk vifte på kjøkken samt vifte på bad, ellers naturlig avtrekk og tilluft via spalteventiler i enkelte vinduer.

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

Merknader: Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan allikevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklimate og ventilering.

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 2015

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2014

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert under trapp

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

-Varmekabler er ikke funksjonstestet.

-Downlights er ikke demontert for kontroll.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er ikke 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 ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det er ikke fremlagt tegninger. endringer er ikke mulig å bedømme.

-Det mangler håndløper på 1 side i trapp

-Det er 1 stk vindu i loftetasje som tilfredsstiller dagens krav krav til rømning. (Det er fullt mulig å komme seg ut av de andre vinduene, men de har noe avvik ihht minstekrav etter dagens forskrifter)

-Hjemmelshaver opplyser om at bjelkelag mot kjeller er behandlet med middel for å bekjempe evt. skadedyr. Det har vært utført kontroll av skadedyr firma som konkluderte med at synlige tegn til skadedyr i en bjelke er av eldre dato.

-Det er observert mus i kjeller. Sporadisk aktivitet av mus i bjelkelag.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Settes på bakgrunn av manglende ventilering/fuktsikring Forhøyet fuktinnhold i trebjelke
2.1	Yttervegger
	Settes på bakgrunn av værslitasje og tørkesprekker. Avflassing på vannbord
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Settes på bakgrunn av usikkerhet rundt lufting av skråtakene.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyde ihht dagens forskrift (100 cm) Tørkesprekker og generell slitasje på terrassebord
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Avvik på fall Bom under flis (avvik ihht NS 3600:2018)
7.2.1	Bad loft Overflate vegger og himling
	Sprekk i fuger Riss i fliser
7.2.2	Bad loft Overflate gulv
	Svertesopp i fugemasse (avvik NS 3600:2018) Riss i fuger og bom under flis
7.2.3	Bad loft Membran, tettesjiktet og sluk
	Settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på membran
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Settes på bakgrunn av knirk i gulv (avvik ihht NS 3600:2018)
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og drensspalte på innebygde sisterner. (avvik ihht NS 3600:2018)

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Settes på bakgrunn i manglende fuktsikring/drenering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
1.3	Terrengforhold
	Fall mot grunnmur (avvik NS 3600:2018) (Kostnadsberegnes og evt utbedres sammen med punkt 1.1)
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 yttertekking er middels ru med en helningsgrad på 30 grader.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-