

Enebolig
Grobråtenveien 23 B
1385 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 14/08/2024

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 overvåking 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:92, Bnr: 411
Hjemmelshaver:	Hans-Martin Øvergård
Seksjonsnr:	2
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	- m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1947

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.08.2024.
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:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med gressplen i etablert villastrøk. Gruset felles adkomst. Eiendommen er seksjonert.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig fra 1947 oppført med støpt såle mot grunn, grunnmur i betong. reisverk i tre med liggende kledning over grunnmur. Saltak i trekonstruksjoner teltet 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 eldre "bygningkropper"

ANNET:**OPPVARMING:**

Luft-luft varmepumpe i begge etasjer

Lukket ildsted. (Rapport fra feiertilsyn tilsier at skorstein er av dårlig kvalitet og bør rehabiliteres)

Panelovner

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Kjeller: (Uinnredet)

Murvegger, støpte gulv, trepanel/bjeler i himling

1.etg:

VEGGER: Trepanel, malte slette plater, badromspanel

HIMLING: Trepanel, Tak-Ess

GULV: Laminat, vinylbelegg

2.etg:

VEGGER: Trepanel, badromspanel

Loftetasje: (uinnredet)

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 retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser på det meste 15 mm i 1.etg og 2.etg. *Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser følgende:

-Drenering/fuktsikring 2024

-Utvendig kledning 2002

-Vinduer i 1.og 2.etg 2015

-Taktekking 2002

-Membran veranda 2023

-Kjøkken 1996

-Vann og avløp 1993 og 2024

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller	62					62
1.etg	75	1			74	1
2.etg	66			7	61	5
Loft	16					16
SUM BYGNING	219	1		7	135	84
SUM BRA	220					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Kjeller:
 Boder/lager
 1.etg:
 Entrè, kjøkken, matbod, stue, soverom og bad
 2.etg:
 Bod, bad, soverom og stue
 Loft:
 Boder/lager

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.

GARASJE / UTHUS:



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

14/08/2024



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 ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Grunnmur/fundament i betong fra byggeår.

Ny drenering/fuktsikring 2024.

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.

-Grunnmurspalst mangler topplst. Dette fører til at fukt kommer mellom tettesjikt og grunnmur og skaper unødig belastning mot muren.

-Takvann tilkoblet drenerør.

-Det er påvist fukt/saltutslag i gulv vegger.

-Avskaling av puss og betong. Betongmur bør utbedres på utside for å forhindre ytterligere fuktopptak.

-Det er satt opp en grunnvannskum inntil husvegg. Det kan se ut som grunnvannet ligger høyt, som igjen øker fuktbelastningen og gjør skade slik vi ser rundt kjellervegger.

-Grunnmuren er stedvis svært porøs og bør rehabiliteres på lokale områder.

-Selv om det er fornyet drenering så kan vann likevel nå konstruksjonen ved kapilærsug mot grunn, da det ikke ble benyttet plast/tettesjikt under støp av gulv. Det ser ut til at det er benyttet stedlige jordmasser ved tilbakefylling mot mur. (Det er anbefalt at det benyttes drenerende masser inntil grunnmur.)

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

TG 3:

Manglende topplst på grunnmursplast (Avvik ihht NS 3600:2018 Symptom på manglende funksjon)

Skader i grunnmur.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Stedvis fall mot mur.

Merknader: -Det er påvist stedvis fall mot grunnmur på SØR side.

- 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)

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

TG 3:

Fall mot mur. Avvik ihht NS 3600. Kostnadsestimeres og utbedres sammen med punkt 1.1

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 noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktagning 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 liggende kledning. (Det er etterisolert med blåseisolasjon i trekonstruksjonen ref. hjemmelshaver)

Kledning fra 2002

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 registreres marginal luftespalte bak trekledningen. (11 mm sløyfer på vegg). Lufting er viktig for å forhindre fukt og råteskader. Ingen tegn til skader i underkant av panel til tross for manglende lufting.

-Det er påvist enkelte steder med antydning til tørkesprekker i innvendig hjørne og stedvis avflassing på vindskier. Vedlikehold må påregnes.

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

TG 2:

Tørkesprekker på enkelte kledningsbord. Avflassing av overflatebehandling. (Avvik ihht NS 3600:2018)

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmer i tre og isolerglass med varierende årstall. 1. og 2.etg byttet i 2015 (vindu matbod kjøkken -98), kjeller 1993. Loft 2002.

Vinduer i 1.og 2.etg hat aluminiumsbeslag på utside av trekarm.

Eldre tett ytterdør

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.

- Liten klaring mellom listverk/omramming og vannbrett
- De eldste vinduene er preget av værslitasje utvendig med synlige sprekker.
- Enkelte vinduer til kjeller er nært bakkeplan, man skal være oppmerksom for vanninntrengning ved snøsmelting/slagregn

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./dørene.

Punkttert vindu i kjeller

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Eldre takkonstruksjon med datidens krav til stivhet/snølast.

Saltak i trekonstruksjoner. Tekket med rupanel, papp, sløyfer og lekter under takstein. Skorstein over tak.

*Oppdragsgiver opplyser om at takteking, renner og beslag ble utbedret/skiftet i 2002

Merknader: -Det er påvist eldre fuktskjolder ved pipe. Ingen tegn til fukt på befaringsdagen

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

-Takteking er ikke mulig å inspisere 100% da den ligger under betongtakstein

-Det er lufting under hele takkonstruksjonen via raft på begge sider. Det kunne med fordel vært ventil i gavler.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2002

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Konstruksjonen bygget opp med rupanel, papp, sløyfer, lekter og teking 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: 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 27 grader.

*Erfaringsmessig er det svært sjelden man opplever takras fra denne type takvinkel/teking

5. Loft

TG 1 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 ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
- Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft med lagringsplass.

Merknader: Ingen merknader

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
- Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
- Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
- Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.
- Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Inntrukket balkong i trekonstruksjon over stue del i 1.etg.
Membran under terrasseheller av kompositt/plastmateriale

- Merknader:** -Membran (Protan) skiftet 2023 etter en liten lekkasje.
-Det er ikke mulig å påvise ventilering av konstruksjonen ved visuelle besiktigelse.
-Rekkverkshøyder målt til 83 cm.

TG 2:
Rekkverkshøyde tilfredsstillende ikke dagens krav på 100cm. (avvik NS 3600:2018)

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 2 7.1.1 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 vinduer/dører i våtsonen.

Baderom fra 1993, utført med baderomspanel på vegger og tak-ess i himling. (Ansees som utdatert)
120 cm innredning med vask
Veggskap og speil
Frittstående WC
Lukket dusjkabinett
Opplegg for vaskemaskin
Elektrisk vifte på vegg
Panelovn

- Merknader:** -Det er montert panelovn og vindu i våtsone. Disse er beskyttet for direkte vannpåkjenning av lukket dusjkabinett.
-Det er påvist hull i våtromsplater i dusjsone
-Mindre svelling i innredning

Forventet levetid for utskifting av baderomspanel er 10-20 år (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

TG 2:
Alder og slitasje
Svelling i innredning

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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 flekker eller andre skader.

Vinylbelegg fra 1993

Merknader: -Vinylbelegg med oppbrett bak baderomspanel.

-Det mangler lufting ved dørterskel. Dette hindrer god luftsirkulasjon.

-Vinylbelegg har oppbrett ved dørterskel. Dette vil bidra til å forhindre/begrense evt. lekkasjevann i å nå tilstøtende rom.

Forventet tid for utskiftning 10-30 år. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

TG 2:

Alder og slitasje. (Forventet tid for utskiftning er oppnådd.)

Avvik på fall.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1993

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Baderomspanel og vinylbelegg er ansett som tettesjikt.

Sluk i plast.

Merknader: -Det er påvist hull i sluket. Må utbedres for å forhindre vann i å nå konstruksjonen.

-Det er ikke anbefalt å benytte våtrommet før sluk er utbedret.

-Hull i vegger i dusjsone. (Det må benyttes lukket kabinett evt. utbedring av hull i våtsone)

(Kostnadsestimat er kun basert ihht lokal utbedring av sluket)

(Dersom badet skal pusses opp i sin helhet så har dette en langt høyere kostnad. 300-500.000 avhengig av materialbruk)

TG 3:

Hull i sluket.

Forventet tid for utskifting er oppnådd.



7.2 Bad 2.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Baderom fra 1993, utført med baderomspanel på vegger og tak-ess i himling. (Ansees som utdatert)

120 cm innredning med vask

Veggskap og speil

Frittstående WC

Lukket dusjkabinett

Opplegg for vaskemaskin

Elektrisk avtrekksvifte på vegg

Panelovn

Lukket ildsted

Merknader: -Det er montert panelovn og vindu i våtsonen. Disse er beskyttet for direkte vannpåkjenning av lukket dusjkabinett.

-Det er påvist hull i våtromsplater i dusjsone

-Mindre svelling i innredning

Forventet levetid for utskifting av baderomspanel er 10-20 år (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

TG 2:

Alder og slitasje

Svelling i innredning

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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 flekker eller andre skader.

Vinylgulv. fra 1993

Merknader: -Vinylbelegg med oppbrett bak baderomspanel.

-Det mangler lufting ved dørterskel. Dette hindrer god luftsirkulasjon.

-Vinylbelegg har oppbrett ved dørterskel. Dette vil bidra til å forhindre/begrense evt. lekkasjevann i å nå tilstøtende rom.

Forventet tid for utskiftning 10-30 år. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

TG 2:

Alder og slitasje. (Forventet tid for utskiftning er oppnådd.)

Avvik på fall.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1993

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Baderomspanel og vinylbelegg er ansett som tettesjikt.

Sluk i plast.

- Merknader:** -Det er påvist hull i vegger i våtsone. Fukt/damp kan nå konstruksjonen. Bør/må utbedres
 -Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer
 *Det må benyttes lukket kabinett for sikrere bruk.

*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.

TG 2:

Hull i vegg i våtsone.

Forventet tid for utskifting er oppnådd.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1993

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.

Enkel kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 1996

Benkeplate i laminert spon.

Vegghengt ventilator med kullfilter
 (Ingen hvitevarer)

Merknader: Kjøkkenet med normal slitasje ihht alder.

-Endeskjøter på laminat har gått fra hverandre. Fare for fuktsvelling ved f.eks. vask

TG 2:

Kullfilter i ventilator tilsier TG 2 ihht NS 3600:2018

Knirk i gulv

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Uinnredet kjeller. Se punkt 1.1.

Merknader: -Det er forhøyet fuktinnhold i bjelkelag. Se punkt 9.1.3

TG 2:

Forhøyet fuktinnhold i bjelkelag/himling



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Støpte gulv fra byggeår.

Merknader: -Enkelte riss og sprekker.

-Synlige fuktmerker

TG 2:

Helhetsvurdering



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ingen boligrom

Merknader: -Det er fuktmålt med pigger i treverk i tilfeldige bjelker. Det er påvist enkelte bjelker med forhøyede fuktverdier.

-Det er satt opp 2 stk portabel avfuktere i kjeller. Det er anbefalt videre bruk av disse, da det er marginalt med ventiler/lufting av kjellerrommet.

-Ventilering/utlufting bør utbedres.

-Ingen hullboring pga. konstruksjonsmessige årsaker.

Det ble målt luftfuktighet med hygrometer RH 74 %. Forhøyede fuktverdier øker faren for fukt og råteskader.

TG 2:

Mangelfull ventilering av kjellerrommet



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1993/2024

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber. Avløpsrør og sluk i plast.

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

-Stoppekran i kjeller. Testet OK!

-Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.

-Sluk av eldre dato i kjeller. Tydelig rust på rist. Ikke mulig for inspeksjon.

*Sluk på bad i 1.etg må byttes ref. punkt 7.1.3

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 eldre sluk i gulv i kjeller

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014/2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

1. VV-bereder Oso Hotwater ca. 200 liter i kjeller fra 2010
2. Benkebereder på ca. 120 liter i 2.etg.

Merknader: Ingen tegn til lekkasjer/svekkelser.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Oljetank fjernet 2024

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk vifte på bad, ellers naturlig avtrekk og tilluft via ventiler i vegg i 2.etg. Det er ingen ventiler i vegger/vinduer i 1.etg

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

Merknader: TG 2:

Vurderes på bakgrunn av mangelfull ventilering i 1.etg.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Sikringsskap med skrusikringer plassert i trapperom i 2.etg

Merknader: -Sikringskap med skrusikringer er ansett som utdatert

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

-Samsvarserklæringer for utførte el-arbeider som hjemmelshaver har fått utført er ikke fremvist.

Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av 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 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 håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det er ikke fremlagt tegninger

-Rekkverk i innvendige trapper har avvik ihht dagens forskrifter. Det mangler rekkverk i trapp til loft samt kjeller med fare for personskade. Bør etableres.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Grunnvannet kan skape problemer ved mye nedbør. Det er ifølge graveentreprenør, fjell rundt/utenfor grunnmuren som kan hindre vann i ledes vekk fra boligen. Grunnvannsproblematikk bør løses før rehabilitering av grunnmur foretas.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Tørkesprekker på enkelte kledningsbord. Avflassing av overflatebehandling. (Avvik ihht NS 3600:2018)
3.1	Vinduer og ytterdører
	Settes på bakgrunn av alder og slitasje på de eldste vinduene./dørene. Punkttert vindu i kjeller
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverkshøyde tilfredsstillende ikke dagens krav på 100cm. (avvik NS 3600:2018)
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Alder og slitasje Svelling i innredning
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Alder og slitasje. (Forventet tid for utskiftning er oppnådd.) Avvik på fall.
7.2.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	Alder og slitasje Svelling i innredning
7.2.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	-Vinylbelegg med oppbrett bak baderomspanel. -Det mangler lufting ved dørterskel. Dette hindrer god luftsirkulasjon. Forventet tid for utskiftning 10-30 år. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320) TG 2: Alder og slitasje. (Forventet tid for utskiftning er oppnådd.) Avvik på fall.
7.2.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Hull i vegg i våtsone. Forventet tid for utskiftning er oppnådd.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Kullfilter i ventilator tilsier TG 2 ihht NS 3600:2018 Knirk i gulv
9.1.1	Kjeller Veggene og himlingens overflater
	Forhøyet fuktinnhold i bjelkelag/himling
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Helhetsvurdering
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Mangelfull ventilering av kjellerrommet
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Settes på bakgrunn av eldre sluk i gulv i kjeller
10.5	Ventilasjon
	Vurderes på bakgrunn av mangelfull ventilering i 1.etg.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Manglende topplis på grunnmursplast (Avvik ihht NS 3600:2018 Symptom på manglende funksjon) Skader i grunnmur.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
1.3	Terrengforhold
	Fall mot mur. Avvik ihht NS 3600. Kostnadsestimeres og 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 27 grader. *Erfaringsmessig er det svært sjelden man opplever takras fra denne type takvinkel/tekking
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Hull i sluket. Forventet tid for utskifting er oppnådd.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000