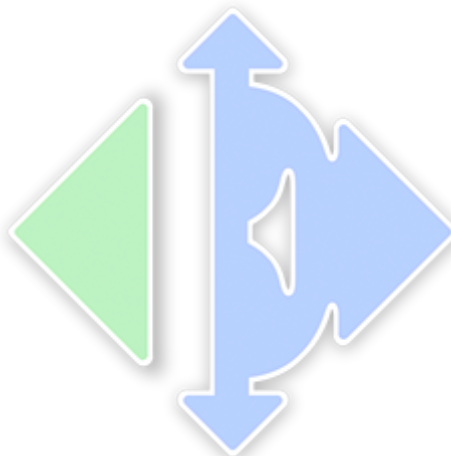




Enebolig
Jon Fossums vei 19
1395 Hvalstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 19/03/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjennstående 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:22, Bnr: 215
Hjemmelshaver:	Claus C. Brustad og Chetana Brustad
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	698 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggear:	2000

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	17.10.2024
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Det var gråvær og ca. +10 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Ikke gangbart gulv på kaldtloft over hanebjelke. Bod i loftsetasje med lagring av private eiendeler. Ellers ingen store hindringer på befaringdagen.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet eiendom med asfaltert gårdsplass. Adkomst med beleggingsstein fra garasje og rundt inngangsparti. Plen, prydbusker og hekk. Store og gode uteplasser med åpent skiferlagt utareal.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan. Ringmurselementer med støpt såle av betongkonstruksjon mot grunn. Etasjeskiller og bindingsverk i tre, stående kledning utvendig. Saltak i trekonstruksjoner. Antatt sløyfer og lekter under yttertekking av glasert takstein i tegl. Renner og nedløp i plast.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler i stue + tv-stue + entrè+vaskerom+kjøkken + begge badrom

Lukket ildsted i 1.etg

Elektriske ovner på vegg

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra propcloud.no. Returnert spørreskjema fra kunde, samt kvitteringer for utført arbeid. Egenerklæringsskjema. Doctorg.no

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

VEGGER: Malte slette flater, tapet, flislagt på badrom

HIMLING: Malte slette flater

GULV: Parkett, flis på bad og vaskerom, vinylbelegg på bod

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/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement 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 på soverom loftetg. og 15 mm stue/spisestue

*Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

-Sprekk i fliser i gang (TG 2)

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser følgende:

-Nye glass i vinduer i tv-stue

-Snøfangere og mindre utbedringer av beslag på tak i 2015, 2021 og 2024

-El-billadere i garasje 2022

-Downlights ute og inne og utbedring av stikkontakter 2016 og 2017

-Ny koketopp og komfyrvakt 2020

-Nytt terrassegulv og tettesjikt 2024 veranda loftetasje.

-Nye garasjedører og portåpnere 2020

-Trapp teppelagt 2021

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
1.etg	98				98	
Loft	78			8	74	4
SUM BYGNING	176				172	4
SUM BRA	176					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		31				
SUM BYGNING		31				
SUM BRA		31				

BRA-i:

1.etg:
 Entrè, hall, kjøkken, bad, vaskerom, tv-stue, peisstue og spisestue
 Loft (2.etg):
 4 soverom, gang, bad og bod

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

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

*Garasje har god lagringsplass på "loft" med tilgang via luke/dør i gavl. Ikke målbart areal ihht måleregler. Gulvareal (GUA) ca. 19 m².

GARASJE / UTHUS:

*Frittstående dobbelgarasje oppført med støpt såle mot grunnen. Murte vegger. Reisverk i tre med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med glasert takstein. renner og nedløp i plast. Leddporter med elektrisk portåpner. El-billader i garasje. Loftetasje har god lagringskapasitet.(ca. 19 m² gulvareal) Det er synlig tørkeriss/sprekk, samt slitasje på betonggulv. Ellers ikke videre tilstandsvurdert.

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

19/03/2025



Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Ringmurselementer med støpt betongsåle mot grunn.

Merknader: -Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Såle på mark har lite/ingen skadepotensial vedrørende fuktsikring/drenering.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Det er målt fall vekk fra såle på tilfeldig valgte plasser.

Merknader: Fall på terreng har mindre betydning når det ikke er rom under terreng (kjeller) Man kan oppleve vannansamling dersom terreng ikke faller fra ringmur, men dette vil ikke skade boligen.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger med bindingsverk i tre med stående kledning.

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 befaringdagen.

-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.

-Maskinspiker i trekledning har trengt lenger inn i kledningen enn anbefalt. Ingen påviste skader grunnet dette.

Ytterkledningen fremstår ellers godt vedlikeholdt!

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

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmen i tre og isolerglass fra byggeår. (nye glass i tv-stue)

Ytterdører med glassfelt fra byggeår.

Merknader: *Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

- Det er liten/ingen klaring mellom omramming og vannbord. Ingen tegn til skader/svekkelser pga dette.
- Liten skade i overflate på vindu/utforing stue. Kosmetisk betydning.
- Avflassing på overflatebehandling utvendig på enkelte vinduer. Tiltak bør vurderes.

*Håndtak er fjernet/forblendet på enkelte vinduer i 1.etg. Mangler full funksjon.

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.

Vinduene er godt vedlikeholdt og har god funksjon.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

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

Merknader: -Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan. Det er ikke tilgang til å inspisere konstruksjon i sin helhet utover det som ble foretatt. (skråtak er isolert på kaldtloft, ikke gangbart gulv. Dette forhindrer inspeksjon)

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

-Taktekking er ikke mulig å inspisere 100% da den ligger under takstein. Det er påvist undertaksplater av "asfaltplater". (sammenpresset impregnerte trefiberplater)

Tilstandvurdering er kun basert på det som er synlig av konstruksjonen (Lukket konstruksjon med skråtak innvendig, kaldtloft over hanebjelke er ikke tilgjengelig for inspeksjon)

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

Det er ikke påvist lufting i raft eller gavler. Lufting er kun under lekter/sløyfer under takstein.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

-Konstruksjonen er ikke mulig å avdekke uten destruktive inngrep. Det er synlige asfaltplater under ytterteking av takstein.

Renner og nedløp i plast.

-Det er montert snøfangere på takflaten.

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

-Stigetrinn til pipe.

Merknader: Forventet tid for omlegging av tak med tegltakstein er 30-60 år.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft over hanebjelke er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da det ikke er gangbart gulv. Kun inspisert fra stige gjennom luke i himling.

Ellers er loftet innredet med bad, 4 soverom og bod.

(Ventilering er beskrevet under punkt 4.1 og 4.2)

Merknader: -Overflater på innredet rom med normal bruksslitasje.

-Det er ikke benyttet mansjetter eller tape rundt ventilasjonsgjennomføringer. (kun sjekket 1 stk kanal som var tilgjengelig fra loftsluken. Dette avviker fra dagens byggemåte.

-Loftsluke er ikke dampstett.

TGIU er valgt grunnet manglende inspeksjonsgrunnlag på kaldtloftet.

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.

Overbyggd veranda fra loftetasje mot SØR. (tak over del av stuen)

Merknader: -Terrassebord og tettesjikt ble fornyet 2024. (Tettesjikt ble lagt over eksisterende membran. Eldre tettesjikt ble utbedret før montering av nytt belegget ref. hjemmelshaver.)

-Rekkverkshøyde er målt til 92,5 cm og tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde. (100cm) Det er ikke påkrevd å endre dette. Tidligere krav var 90 cm.

-Avstand mellom vertikale spiler er mer enn 10 cm. Dette er avvik ihht dagens forskrifter.

TG 2:

Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder og avstand mellom spiler ihht dagens forskrifter.

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktsskader, spor etter skadedyr.

Bad fra byggeår med flislagte vegger og malte plater i himling

60 cm innredning med vask og ett-greps armatur

Innmurt speil på vegg + veggskap

Frittstående WC

Dusjhjørne med faste profiler og skyvedører

Avtrekk via ventilasjonsanlegg

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder.

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.

-Selv om forventet brukstid er oppnådd eller nærmer seg så kan badet ha flere år igjen med god funksjon.

-Vindu er beskyttet for direkte vannpåkjenning av lukket dusjløsning

TG 2:

Alder og slitasje

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 bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Flislagt gulv med varmekabler

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 25 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Fall på gulv er ihht datidens krav. (TEK 97)

*(Dagens forskrifter stiller enda strengere krav til fall på gulv!)

-Det er påvist utvaskede fuger i dusjsonen.

TG 2:

Alder og slitasje

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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

Sluk i plast

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

-Det er manglende mansjett rundt avløp til vask.

-Synlig membran i sluk.

-Det ble foretatt søk etter fukt ved hullboring. Ingen tegn til forhøyede verdier av fukt på befaringdagen.

*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:

Alder og slitasje. Forventet levetid nærmer seg/er oppnådd, men badet kan ha flere år igjen med god funksjon ved tilpasset bruk. F.eks innsetting av lukket kabinett

7.2 Bad loft

TG 2 7.2.1 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.

Bad fra byggeår med flislagte vegger, malte slette plater i himling

120 cm innredning med 2 vasker og ett-greps armatur + høyskap

Innmurt speil på vegg

Frittstående WC og bidè

Innmurt badekar med dusjløsning

Merknader: -Det er påvist tettesjikt (dampsperre) mot yttervegg under innmurt badekar som ikke er forskriftsmessig utført. I ytterste konsekvens så kan damptrykk føres ut i konstruksjonen. Det er ikke mulig å utføre fuktmålinger grunnet manglende tilgang. Det er uvisst om dampsperre er ført bak fliser og plateledning. Hvis dette er tilfelle, så har konstruksjonen økt risiko for fukt og råteskader da det er benyttet organisk materiale mellom 2 tettesjikt. Utbedring/ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG 2:

Alder og slitasje.

Belyse risiko ved evt. dampsperre i vegg.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv med varmekabler

Merknader: -Det er påvist sprekk i flere gulvfliser, samt bom (hulrom).

-Fall på gulv er ihht datidens krav på oppføringstidspunktet. Bruksvann i dusj ledes rett i sluk.

TG 2:

Sprekk i fliser

Bom i flis (avvik ihht NS 3600:2018)

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Sluk i plast.

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

-Det ble foretatt søk etter fukt og visuell sjekk via hullboring i vegg i tilstøtende rom. Ingen tegn til fukt på befaringsdagen.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjniser 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 levetid for membran er 20 år

TG 2:

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

7.3 Vaskerom

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Vaskerom med malte slette flater på vegg og i himling.

Opplegg for vaskemaskin

Utslagsvask på vegg

Sentralstøvsuger

Frittstående kombi kjøl-/fryseskap

Merknader: -Riss/sprekk mellom veggplater i hjørne bak vaskemaskin.

*Vaskerom er ikke bygget opp med vanntette flater på vegg. det er kun gulv som er ansett som våtsone.

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv med sokkelflis på vegg.

Merknader: -Det er fall på gulvet ihht datidens forskrifter. TEK 97.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke 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.

Kun våtsone på gulv samt rundt vask på vegg.

Merknader: -Det er svært liten/ingen fuktpåkjenning på overflater.

-Det er påvist membran ved sluk.

TG 2:

Mangelfull sprutsikring på vegg ved vask

Forventet levetid for membran på gulv har passert. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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 slette fronter

Benkeplate i laminert spon med keramisk platetopp og nedfelt vask.

Ventilator i veggskap med direkte avkast

Oppvaskmaskin og komfyr i innredning.

Frittstående kombi kjøl/fryseskap

Komfyrvakt

Merknader: Godt fungerende kjøkken med normal slitasje ihht alder.

- Det er påvist div. avskalinger på skrog/fronter
- Eldre tegn til fuktskjolder og slitasje i parkettgulv.

TG 2:

Vurderes som et helhetsinntrykk på overflater av innredning, samt gulv

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
- Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
- Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
- Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber og plast . Avløpsrør og sluk i plast

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

- Det er ikke påvist stakeluke.
- Stoppekran på vaskerom. Testet OK!
- Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.

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 10.2 Varmtvannsbereder

- Varmtvannsbereder er fra 1999
- Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
- Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder av merket Oso Hotwater RS 200, volum 198 liter. Plassert på vaskerom med sluk i gulvet.

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

TG 2:

Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)
(Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår.
*Vær obs på at elektriske komponenter har en begrenset levetid.

Merknader: -Hjemmelshaver utfører filterbytte 1 gang pr. år, samt rengjøring av utløp/inntak.

*Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales renses minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre inneklime, energibesparelse, mindre fare for brann, og ikke minst høyere ytelse på ditt ventilasjonsanlegg

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 2014
Resultatet var tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i byggeår
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt 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 tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè

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

-Varmekabler er ikke funksjonstestet.

-Downlights ikke demontert for kontroll

-Samsvarserklæringer er fremvist.

*Hjemmelshaver opplyser om at sikring kan løse ut ved stor belastning på kalde dager, dersom de har på panelovner og bruker micro og strykejern samtidig.

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 levert før oppstart av oppdraget.

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 mangler håndløper på 1 side i trapp.

-Tegninger fra 1999, som ligger i doc.torg.no, samsvarer ikke med dagens plan.

-Det var tiltenkt en hybel i boligen fra start, men denne ble aldri bygget. Det har vært en feil i matrikkelen i Asker kommune som ble rettet i 2022. Det foreligger ferdigattest på bruksendring fra 2 boenheter til 1.

-Det er andel i den private veien som leder til tomten

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder og avstand mellom spiler ihht dagens forskrifter.
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Alder og slitasje
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Alder og slitasje
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Alder og slitasje. Forventet levetid nærmer seg/er oppnådd, men badet kan ha flere år igjen med god funksjon ved tilpasset bruk. F.eks innsetting av lukket kabinett
7.2.1	Bad loft Overflate vegger og himling
	Alder og slitasje. Belyse risiko ved evt. dampsperre i vegg.
7.2.2	Bad loft Overflate gulv
	Sprekk i fliser Bom i flis (avvik ihht NS 3600:2018)
7.2.3	Bad loft Membran, tettesjiktet og sluk
	Alder og slitasje. Forventet levetid nærmer seg/er oppnådd, men badet kan ha flere år igjen med god funksjon ved tilpasset bruk.
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Mangelfull sprutsikring på vegg ved vask Forventet levetid for membran på gulv har passert. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Vurderes som et helhetsinntrykk på overflater av innredning, samt gulv
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)