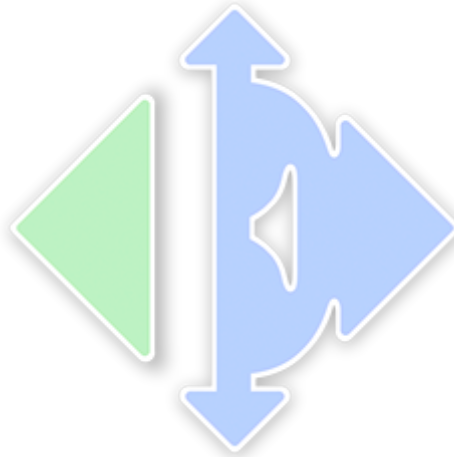


Vertikaldelt tomannsbolig
 Skytterveien 13
 1392 Vettre



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 11/09/2024

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 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:60, Bnr: 48
Hjemmelshaver:	Ole Harry Larsen og Martha K. Hatlestad Larsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	568 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Kommunal
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1962/1964

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.08.2024
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. +15 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. Ellers ingen store hindringer på befaringdagen.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshavere og Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet skrånende tomt med gressplen, bær- og prydbusker, Støttemurer som skaper forskjellige nivåer i terrenget. Asfaltert gårdsplass. Steintrapp fra garasjeplan og hellelagt foran inngangspartiet. Boligen har nærhet til sjø, skole og butikker.

OM BYGGEMETODEN:

Underetasjen er oppført med grunnmur i betong med delvis støpt såle mot grunn. Det er utgravet under deler av underetasje som igjen er oppført med murte vegger mot terreng. Etasjeskiller i treverk. Bindingsverk i tre med stående kledning over grunnmur. Antatt isolert etter eldre krav. Saltak i trekonstruksjon tekket med asfaltbelegg. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Sokkelen er i hovedsak innredet, og vegger mot grunn/terreng har synlig pusset mur. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. *Det ble funnet mindre tegn til saltutslag i mur i undergrav kjeller.

ANNET:**OPPVARMING:**

Panelovner

Lukket ildsted i u.etg

Åpent ildsted i 1.etg

Varmekabler/folie på bad og kjøkken

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra Asker kommune nettsider, samt PropClod. Samsvarserklæringer på mindre el-arbeid. Fremvist kopi av originale byggetegninger datert 02.10.1962

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

U.etg:

VEGGER: Malt strie/tapet, fliser bad, trepanel, malt mur

HIMLING: Tak-ess, malte slette plater, trepanel

GULV: Furugulv, laminat og fliser på bad

1.etg:

VEGGER: Tapet, malte slette plater

HIMLING: Malte slette plater, malte faldede plater ala tak-ess.

GULV: Parkett

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.

-Boligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder.

-Det er registrert mindre retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser på det meste 7 mm i 1.etg. og 12.mm i u.etg

*Stikkmålinger av gulvet er

gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

-Mindre riss i vegg inn til soverom i 1.etg

-Påvist tegn til fuktskjolder i hjørne mot tak ved terrassedør. Hjemmelshaver opplyser om at det kan forekomme en slags kondensering i vinterhalvåret. Årsak ikke videre vurdert. (Man må evt åpne vegg for å avdekkke om det mangler et felt med isolasjon)

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-Bad pusset opp ca. 1994

-Kjøkken 2009

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
U.etg	51			7	39	12
1.etg	58			49	58	
SUM BYGNING	109			56	97	12
SUM BRA	109					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje m/bod (felles m nabo)		24 (16+8)				
Uthus m/bod		13 (11+2)				
SUM BYGNING		37				
SUM BRA	37					

BRA-i:

U.etg:
 Entrè/hall, WC, 2 soverom, bod (brukes som soverom), bad
 1.etg:
 Kjøkken, stue, spisestue, disp.rom (soverom)

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

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og Srom.

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

Utgravd kjeller har ikke målbart areal ihht måleregler NS 3940:2023. Gulvareal er målt til ca.26 m2

GARASJE / UTHUS:

Halvpart av frittstående garasje. Reisverk i tre med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med asfaltshingel. Lepport med elektrisk portåpner. Ikke tilstandsvurdert.

Uthus in trekonstruksjon. saltik i tre tekket med asfaltapp. Ikke 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

11/09/2024



Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Grunnmur i betong/mur. Grunnmur er inntilfylt mot NORD og delvis mot ØST hvor det er boligrom.

*Grunnmur er delvis utlektet på innside av vegger mot terreng i utgravd kjeller.

Det er trolig benyttet datidens tettesjikt på grunnmur som besto av en slags asfalt emulsjon.

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 under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

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

-Det er ikke påvist/benyttet grunnmursplast på boligen

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

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Kostnader for utbedring/fornyelse må forventes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Utgravd kjeller er ikke å anse som en typisk krypekjeller, men det vil bli forklart litt om bygningsdelen her likevel.

Merknader: Utgravd kjeller har flere ventiler i vegger og virket tørr og godt ventilert på befaringsdagen.

Hjemmelshaver opplyser om at de lagrer klær og annet og har aldri hatt problemer med fukt.

Det ble hullboret mot terreng og fuktmålt uten tegn til forhøyede verdier. Det er påvist en liten flekk på ca. 10 cm med saltuslag i murvegg mot terreng

Trebjelke i innesperret rom ved pipen hadde litt forhøyede verdier ved måling med pigger i treverket. (18%). Man bør holde oppsyn med funnstedet og evt. etablere en lufteluke inn til dette lukkede rommet. (Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så kan dette føre til fuktskader med fare for sopp og råtedannelse.)

*Det er svært viktig å opprettholde ventileringen av kjellerrommet. Lufting bidrar til å forhindre/forminske faren for fukt og råteskader.

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er hovedsaklig flatt terreng rundt boligen. Stedvis fall mot grunnmur mot kjellerrom. (ikke boligrom) På nord side er det ikke mulig å vurdere fall pga inntilbygget terrasse.

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 grunnmur gir TG 3)

TG 3:

Settes da fall på terreng mot grunnmur er et avvik ihht NS 3600:2018. Kostnadsvurdering ikke satt da det ikke anses som et strakstiltak eller at det er fullstendig funksjonssvikt. Ved en evt graving/etablering av ny drenering bør man påses at fall på terreng blir utført etter gjeldene regler.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

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

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

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

-Det er påvist div. tørkesprekker og generell værslitasje. Selv om kledningen er oppsprukket og værslitt så har den fortsatt sin funksjon intakt. (Regnskjerm)

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

TG 2:

Tørkesprekker og generell værslitasje på den eldste kledningen

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmen i tre med varierende årstall. (Byggeår til 1992. De fleste vinduer fra 1985) Ytterdør fra 1988

Merknader: Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

-Enkelte vinduer bør justeres for bedre funksjon

-Liten klaring mellom listverk/omramming og vannbrett

Vinduer og dører fremstår ellers godt vedlikeholdt!

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.

TG 2:

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

4. Tak**TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak i trekonstruksjoner (Kompakt). Tekket med rupanel og asfaltbelegg. Skorstein over tak. (ikke inspisert!)

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

-Det er påvist luftespalte i raft

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

-Ved visuell besiktigelse kunne det ikke påvises skader/svekkelser av alvorlig karakter.

TGIU er valgt da konstruksjonen ikke kan inspiseres. (kompakttak)

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Konstruksjonen er bygget opp med rupanel under asfaltbelegg. (ny takpapp 2014)

Renner og nedløp i plastbelagt stål.

*Det mangler snøfanger 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.

*Erfaringsmessig så skal det svært mye til for at det forekommer ras fra denne takvinkel med denne type tekking

Merknader: *Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å kontrollere tak pga sikkerhetshensyn. (HMS stiller strenge krav til arbeid på tak.)

*Fra et faglig perspektiv så er det svært sjelden at man vil oppleve takras/nedfall fra denne type tekking/takvinkel.

Forventet tid for omlegging av tak med asfaltbelegg er 15-35 år. (NS 700.320)

TG 2:

Vurderes pga. manglete snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

1. Åpent terrasseareal på bakkeplan i trekonstruksjon mot NORD med utgang fra stue

2. Veranda mot VEST i trekonstruksjon med adkomst fra hagen. I følge hjemmelshaver er det lagt asfaltpapp

Merknader: -Rekkverkshøyder tilfredsstillende ikke dagens krav til 100 cm. (målt 85 cm)

-Terrassebord på bakkeplan har avfallsig i overflatebehandling ellers naturlig bruks-/værlitasje.

TG 2:

Avvik på rekkverkshøyder etter dagens krav.

7. Våtrom

7.1 Bad/vaskerom

7.1.1 Overflate vegger og himling

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

Flislagte vegger, tak-ess plater i himling (Badet er ca. 30 år gammelt ref. hjemmelshaver)
100 cm innredning med vask og ett-greps armatur
Speil med lysarmatur, samt veggskap for oppbevaring
Dusjhjørne med svingbare glassdører
VV-bereder
Utslagsvask
Opplegg for vaskemaskin

Merknader: -Badet er å anse som utdatert, men fremstår godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje ihht alder.
-Naturlig avtrekk
-Det registreres bom (hulrom) bak veggfliser samt riss og sprekk i enkelte fuger.
*Selv om forventet brukstid er oppnådd eller nærmer seg så kan badet ha flere år igjen med god funksjon.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Settes på bakgrunn av alder og slitasje.
Naturlig avtrekk

7.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er ikke 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.

Flislagt gulv med varmekabel.

Merknader: Fall på gulv er målt med laser til 16 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist i hovedgulvet.
Høydeforskjell til sluk i dusj er kun 5 mm. Det var ingen krav til fall på gulv ved oppføringstidspunktet, kun krav til vanntett gulv. (Dagens forskrifter stiller strenge krav til fall på gulv!)

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

TG 2:

Avvik på fall (settes for å belyse risiko)
Riss i fuger

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ca. 1994
- 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.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Sluk i metall i dusjen og støpejern i hovedgulvet

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

-Ikke mulig å påvise membran i sluk

-Det ble foretatt søk etter fukt via hull i vegg fra tilstøtende rom. Ingen tegn til fukt på befaringdagen.

Det kan anbefales bruk av lukket løsning for dusjing for sikrere bruk.

*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 hullboring kan det allikevel 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.

Ingen dokumentasjon på membran /fuktsikring

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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

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

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

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

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

Kjøkken pusset opp i 2009

Lett profilerte fronter

Benkeplate i tre med keramisk platetopp

Ventilator i veggskap med direkte avkast

Integrert oppvaskmaskin og komfyr

Frittstående kombi kjølf/fryseskap

Merknader: Godt vedlikeholdt og fungerende kjøkken.

-Mindre merker i benkeplate etter normal bruk

-Mindre svelling i enkelte skapfronter

9. Rom under terreng

9.1 Innredet rom

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Innredet rom i u.etg består av bad, WC, 2 soverom og bod. (bod brukes i dag som soverom)

Merknader: -Overflater med normal brukslitasje. Pusset opp gjennom årenes løp

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
 Det er ikke påvist setninger.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger
 Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv i u.etg med varierende materialer. Tregulv,laminat.

Merknader: Overflater med normal brukslitasje ihht alder.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
 Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
 Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist ventiler i enkelte vegger

Merknader: -Naturlig avtrekk på WC. (avvik ihht NS 3600:2018)

-Ventilering er i henhold til datidens byggeskikk. Kan likevel ikke sammenlignes med dagens krav til ventilering/inneklima.

-Det er ikke boret hull i vegg mot terreng i u.etg pga konstruksjonsmessige årsaker. (murvegger)

*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.

TG 2:

Settes på bakgrunn av naturlig avtrekk på WC (Avvik NS 3600:2018)

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber, sluk i støpejern og metall.

Ikke påvist stakeluke

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

-Stoppekran på bad i u.etg Testet OK.

-Enkelte vannrør i kobber er innstøpt i konstruksjonen.

Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

*Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på området. For utvidet kontroll av vann og avløp bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak.

TG 2:

Settes da det forventet levetid nærmer seg/er oppnådd. Kostnader kan påløpe.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

VV-bereder av merket Oso Hotwater Super S 200, volum 198 liter. Plassert på bad med rør som er tilkoblet sikkerhetsventilen.

Merknader: Ingen merknader.

Forventet levetid på bereder av rustfritt stål er ca. 20 år. Kan likevel ha god funksjon lenger enn dette.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Hjemmelshaver har ikke opplyst om nedgravd oljetank på eiendommen

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekksvifte på kjøkken, ellers naturlig avtrekk og tilluft via ventiler i vegg og spalteventiler i enkelte vinduer.

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

Merknader: Boligen virket greit ventilert på befaringdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inn klima 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 egenerklærings skjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 09.02.2023

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke 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.

-Mindre avvik etter el-kontroll er lukket. Dokumentasjon fremvist datert 20.02.2023

-Varmekabler er ikke funksjonstestet.

-Downlights ikke demontert for kontroll

-Samsvarserklæring for montering av lyslist på kjøkken og bytte av 6 downlights er fremvist.

-Delvis skjult og åpnet el-anlegg.

-Det er påvist en løs ledning (ikke tilkoblet) i sikringsskap for fremtidig utestikk ved inngangspartiet. Denne mangler også tetting inne i skapet.

-Løs ledning på bad som er lagt opp til stikk under trapp. Ikke fagmessig gjennomføring.

-Hjemmelshaver opplyser om at varmekabler på bad er utført i egenregi ved hjelp av elektro fagperson. Ingen samsvarserklæring foreligger.

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 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.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

-Avvik ihht byggetegninger. Det er er undergravd deler av kjeller for lagring. Terrasse/veranda er ikke inntegnet på byggetegninger. (Hjemmelshaver opplyser om at de fikk beskjed av kommunen om at de bare kunne bygge denne terrassen uten videre søknad for ca. 25-30 år siden) Forøvrig så er plantegninger ihht til dagens plan med noen små justeringer. Noe endring av bruken av rom. Bod brukes som soverom.

-Det mangler håndløper på 1 side i trapp, samt rekkverk i nedre del av trapp. Bør etableres for sikker bruk/hindre personskaide

-Det er ikke gitt opplysninger om at det er foretatt radonmåling

-Horisontale spiler/bord på rekkverk i hage har for stor avstand ihht dagens forskrifter. Krav til maks 10 cm åpning ihht TEK 17: Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Kostnader for utbedring/fornyelse må forventes.
2.1	Yttervegger
	Tørkesprekker og generell værslitasje på den eldste kledningen
3.1	Vinduer og ytterdører
	Settes på bakgrunn av alder og slitasje på de eldste vinduene./dørene
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Vurderes pga. manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Avvik på rekkverkshøyder etter dagens krav.
7.1.1	Bad/vaskerom Overflate vegger og himling
	Settes på bakgrunn av alder og slitasje. Naturlig avtrekk
7.1.2	Bad/vaskerom Overflate gulv
	Avvik på fall (settes for å belyse risiko) Riss i fuger
7.1.3	Bad/vaskerom 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. Ingen dokumentasjon på membran /fuktsikring
9.1.3	Innredet rom Fuktmåling og ventilasjon
	Settes på bakgrunn av naturlig avtrekk på WC (Avvik NS 3600:2018)
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Settes da det forventet levetid nærmer seg/er oppnådd. Kostnader kan påløpe.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.3	Terrengforhold
	Settes da fall på terreng mot grunnmur er et avvik ihht NS 3600:2018. Kostnadsvurdering ikke satt da det ikke anses som et strakstiltak eller at det er fullstendig funksjonssvikt. Ved en evt graving/etablering av ny drenering bør man påses at fall på terreng blir utført etter gjeldene regler.