

Rekkehus (vertikaldelt,ende)
Vollenlia 73
1390 Vollen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 16/06/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:73, Bnr: 166
Hjemmelshaver:	Arne Jørgen Nilsen og Trine Uggerud
Seksjonsnr:	1
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Felles 619 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2003

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

10.06.2025

Forutsetninger:

Boligen ble inspisert i dagslys. Overkyet og ca.11 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen.

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

****Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskillere og utvendige trapper.**

Oppdragsgiver:

Hjemmelshavere

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshavere og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Felles opparbeidet uteareal med asfalterte internveier. Kort vei til Vollen sentrum med kafeer og butikker. Nærhet til sjøen med badeplasser.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt rekkehus som bygget over delvis underjordisk garasjeanlegg. Garasjeanlegget er oppført i betong. Reisverk i trekonstruksjon med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Boligen er satt sammen av prefabrikerte elementer.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i grei stand og har naturlig bruksslitasje ihht alder. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke

nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:

Lukket ildsted i 1.etg

Varmekabler/folie i entrè, wc, kjøkken/stue og bad i 2.etg. (ref. eier)

Panelovner

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Fakturaer for utførte tjenester etc. Opplysninger gitt av hjemmelshaver på befaringsdagen.

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

VEGGER: Malt tapet, fliser på bad og wc

HIMLING: Malt tapet

GULV: Laminat, parkett og fliser i entrè, wc og bad

*Det kan forekomme mindre avvik i beskrivelse av materialtyper.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

- Boligen er godt vedlikeholdt og har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder, og er pusset opp gjennom årenes løp.
- Det registreres noe knirk i gulv enkelte steder i boligen.
- Knirk i trappen

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshavere opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

- Nytt kjøkken 2015
- Nye terrassebord mot SØR 2013
- 2 nye vinduer i 2.etg 2025

(Maling av overflater er ikke ansett som en vesentlig endring, men inngår i normalt vedlikehold)

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	49	4		63	49	
2.etg	47				44	3
SUM BYGNING	96	4		63*	93	3
SUM BRA	100					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1.etg:

Entrè, wc, stue og kjøkken

2.etg:

3 soverom, bad og bod

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

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (utdaterte begrep) Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målreregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

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

TBA: Veranda mot SØR 44 m2 + terrasse NORD 19 m2 = 63 m2

GARASJE / UTHUS:

2 biloppstillingsplasser i underliggende felles garasjeanlegg. (ca. 12 m2/stk)

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

16/06/2025

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter

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

Grunnmur/fundament er ansett som en felles bygningsdel, da rekkehusene er oppført over betongdekke til et underjordisk garasjeanlegg. Felles bygningsdeler inngår ikke som en del undersøkelsen til en tilstandsbefaring.

Merknader: -Hjemmelshaver opplyser om at drenering/fuktsikring/membran til garasjeanlegget ble utbedret i 2021.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Det er påvist fall på terreng på VEST side. Terrasse er bygget inntil bolig mot NORD. Ingen boligrom under terrengnivå.

Merknader: Utdrag TEK 17:

Fall mot grunnmur kan skape unødig fuktbelastning mot mur. 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.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger med bindingsverk i tre med liggende kledning. Antatt isolert etter eldre krav og forskifter. Kledningen fremstår normalt godt vedlikeholdt.

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 påvist marginal lufting i nedkant av kledningen, samt mindre klaring ned til vannbrett enn anbefalt. Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Manglende lufting kan øke risiko for fukt og råteskader.

-Ved visuell besiktigelse så kunne man ikke avdekke spesielle problemer/skader.

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

TG 2:

Vurderes grunnet manglende lufting bak kledningen.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer og balkongdører med karmer i tre med isolerglass hovedsaklig fra byggeår. Ytterdør med glassdetaljer. Takvindu i plastmateriale fra 2017

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. Gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

-Takvinduer bør holdes under jevnlig oppsyn, da disse er mer utsatt for lekkasjer enn ordinære vinduer grunnet dets plassering. Det ble ikke avdekket avvik på befaringsdagen.

-Noe avflassing av utvendig overflatebehandling på enkelte vinduer. Vedlikehold bør påregnes.

-Terrassedør med avflassing og oppsprekking i nedkant.

*Det skal byttes 2 stk vinduer i 2.etg før salg/overtakelse. (Arbeid ikke ferdigstilt på befaringsdagen)

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:

Vurderes ihht til alder og slitasje på enkelte vinduer, samt skade/slitasje terrassedør.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak i trekonstruksjoner. Det er kun deler av takkonstruksjon som er tilgjengelig for inspeksjon. (Deler av taket er kompakt skråtak)

Merknader: -Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan og fra kaldtloft. Det er ikke tilgang til å inspisere konstruksjon i sin helhet utover det som ble foretatt. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak. Lufting av tak er viktig for å forhindre kondensering/fukt/råteskader.

*Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Konstruksjonen er bygget opp med undertak av plater, sløyfer og lekter under betongtakstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

Merknader:

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

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

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 ventilerings av yttertaket.

Kaldtloft med gangbart gulv. Det er påvist brannskille i form av gipsplater etc. mot nabo på loftet.

Merknader:

Det ble ikke avdekket tegn til lekkasjer/skader/svekkelser.

*Vær likevel obs på at dette er en eldre bolig hvor tettesjikt mot underliggende etasje og rørgjennomføring kan ha avvik ihht dagens standard.

**Hjemmelshaver opplyser om at det var tegn til mus på loftet i 2004. Utvendig tetting ble iverksatt og de har ikke sett mus siden da.

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1. Veranda mot SØR med terrassebord i kompositt/plastmateriale.

2. Terrasse mot NORD med terrassebord i tre i tilknytning til inngangspartiet.

Merknader:

-Terrassebord på platting foran inngangsdør har slitasje/oppsprekking. Vedlikehold/utskiftning må forventes. (TG2)

-Resterende terrasser/verandaer med naturlig vær og bruksslitasje.

TG 2:

Rekkverkshøyder på veranda tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på 100 cm og har således et avvik ihht NS 3600:2018. Ingen krav til endring/utbedring

7. Våtrom**7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagt bad fra byggeår med malte flater i himlingen. Profilert innredning med vask. Veggskap og speil. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Gulvmontert WC. Frittstående badekar med dusjarmatur.

Merknader:

Overflater med normal bruksslitasje ihht alder.

TG 2:

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

TG 1 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.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader:

-Det er målt høydeforskjell med laser på 12 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Det er målt fall mot sluk på tilfeldig valgte steder. Oppkant med eikelist ved dørterskel på ca. 30 mm.

Fall på gulv har avvik ihht datidens krav TEK 97.

*Det brukes likevel her en skjønnsmessig vurdering om at det er tilfredstillende fall på gulvet forutsatt at det er membranoppkant bak eikelist ved dør. Verifisering av membranoppkant er ikke mulig uten å fjerne listverket. Dette gjøres ikke ved en tilstandsvurdering. Bruksvann ved dusjing ledes direkte i sluk via badekaret.

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. 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. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det er ukjent bruk av tettesjikt på våtrommet. Det er ikke mulig å påvise membran i sluk grunnet sluktype/oppbygging.

Merknader:

-Det er foretatt fuktsøk, men ingen hullboring grunnet plassering av våtsonen. (Trappeløp og naboileilighet)

TG 2:

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

*Det er ikke behov for strakstiltak siden rommet fungerer i dag, men ut ifra alder bør det holdes under oppsyn.

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 nytt i 2015 med 2 typer fronter. Høyglans slette fronter på overskap, samt fronter trestruktur på benkeskap. Benkeplate i laminat med nedfelt vask og platetopp med integrert ventilator. Flislagt over benk. Integrert oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenøy med benkeplate i malt tre.

Merknader:

Overflater med normal bruksslitasje. Det er ikke påvist komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. Anbefales etablert.

PS! Lekkasjesikring anbefales uavhengig av byggt teknisk forskrift. Dette sikrer boligen mot større vannskader som ofte er omfattende (både i tid og kostnader) å reparere. De fleste forsikringsselskap gir dessuten premierabatt dersom lekkasjesikring er installert.

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
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i plast (rør-i-rør) . Avløpsrør og sluk av plast.

Merknader:

-Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.
-Stoppekransen i vannfordelingskap i entrè er testet OK.
-Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer på befaringsdagen.
*Det er montert varmekabel i vannrør for å forhindre frost i rør i den kalde årstiden. Dette er visstnok ikke noe problem ved vanlig bruk. *Hjemmelshaver opplyser om at de har opplevd frosne rør ved et par anledninger hvor varmekabel ikke var påslått i kombinasjon med ferietid over en lengre kuldeperiode.

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 iu 10.2 Varmtvannsbereder

Benkebereder er bygget inn i hjørneskap på kjøkken og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

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

*Det er anbefalt å direktekoble VV-bereder da det kan forekomme varmgang i stikkontakt/støpsel. Støpsel bør ha jevnlig tilsyn. Ingen avvik ble funnet på befaringsdagen.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det var sist inspisert i 2015

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen er bygget etter datidens krav med en mekanisk avtrekksvifte med avtrekk fra wc og bad. Tilluft via spalteventiler i vinduer. Avtrekksvifte er plassert på kaldtloftet.

Merknader: -Boligen virket greit ventilt på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklimate og ventilering som krever balansert ventilasjon.

*Mekanisk avtrekk: Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungerende ventilasjonssystem, men resulterer i høyt energitap, da slike anlegg ikke har noen form for varmegjennvinning. Viktig at ventiler holdes åpne, selv i den kalde årstiden.

**Det er anbefalt å montere en ytterveggsv ventil i rom med ildsted da disse forbruker mye luft.

***Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales renses minimum hver 5. år. Rens av rør gir energibesparelse, mindre fare for brann og høyere ytelse. Vær obs på at elektriske komponenter har en begrenset levetid.

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 18.03.2010

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.

Sikringskap med automatsikringer plassert i entrè.

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

-Mindre avvik etter tilsyn i 2010 er lukket

-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Lys/downlights ikke demontert for kontroll

-Det er ikke opplyst om foretatte el-arbeider eller fremvist samsvarserklæringer.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

- Originale tegninger er ikke fremlagt. Endringer/avvik/lovlighet er derfor ikke mulig å bedømme.
- Egenerklæringsskjema i forbindelse med eierskifteforsikring er ikke mottatt.
- Eier opplyser om at de vil skifte ut de fleste stikkontaktene. Dette skal utføres av autorisert foretak.

Det er viktig å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Taknedløp bør ledes vekk terrasse/grunnmur for å minske fuktpåkjenning mot mur og membran.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Vurderes grunnet manglende lufting bak kledningen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes ihht til alder og slitasje på enkelte vinduer, samt skade/slitasje terrassedør.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverkshøyder på veranda tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde på 100 cm og har således et avvik ihht NS 3600:2018. Ingen krav til endring/utbedring
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Riss i fuger er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
7.1.3	Bad Membran, tettesjikt og sluk
	TG 2: Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320. *Det er ikke behov for strakstiltak siden rommet fungerer i dag, men ut ifra alder bør det holdes under oppsyn.