

Enebolig m/kjeller  
Grobråtenveien 91  
1385 Asker



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 12 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 13 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 2  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 1  | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**Geir A.B. Randen**

Dato: 06/05/2025

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.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| TG 1  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| TG 2  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* 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:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>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:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

## EIENDOMSDATA:

|                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| Matrikkeldata:        | Gnr:92, Bnr: 268                 |
| Hjemmelshaver:        | Aksel og Gunvor Svensson         |
| Seksjonsnr:           |                                  |
| Festenr:              |                                  |
| Andelsnr:             |                                  |
| Tomt:                 | 826 m²                           |
| Konsesjonsplikt:      |                                  |
| Adkomst:              | Privat stikkvei fra kommunal vei |
| Vann:                 | Kommunal                         |
| Avløp:                | Kommunal                         |
| Regulering:           |                                  |
| Offentl. avg. pr. år: |                                  |
| Forsikringsforhold:   |                                  |
| Ligningsverdi:        |                                  |
| Byggeår:              | 1988                             |

## BEFARINGEN:

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Befaringsdato:             | 15.04.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Forutsetninger:            | Boligen ble inspisert i dagslys. Klarvær og ca.10 grader C. Normalt møblert bolig. 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) |
| Oppdragsgiver:             | Hjemmelshavere                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Tilstede under befaringen: | Hjemmelshavere og Lars Petter Heinegaard                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Fuktmåler benyttet:        | Protimeter MMS 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt i boligstrøk med spredt bebyggelse. Gressplen og prydbusker. Støttmurer av granitt. Steinlagt gårdsplass.

**OM BYGGEMETODEN:**

Horten hus oppført i 1988. Antatt støpt såle mot grunn. Grunnmur av betongfylte isoporelementer. Yttervegger i trekonstruksjon med stående kledning. Saltak tekket med betongtakstein. Renner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Underetasjen er innredet, det er utlektet vegger mot terreng. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.

\*Det ble ikke funnet forhøyede fuktverdier i vegg mot terreng på befaringsdagen.

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.

**ANNET:****OPPVARMING:**

Varmekabler i entrè, wc og på badrom.

Lukket ildsted (u.etg og 1.etg)

Elektriske panelovner

Luft-luft varmepumpe

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Megleropplysninger/tegninger/ er gjennomgått. Utfylt spørreskjema fra BMTF. Opplysninger gitt av hjemmelshaver.

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

VEGGER: Malte slette flater, tapet, trepanel, badromspanel, fliser på bad

HIMLING: Malte slette flater, tak-ess, trepanel. Enkelte rom med downlights.

GULV: Parkett, laminat, fliser på bad + entre +wc + vaskerom

\*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/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være 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 tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og knirk i gulv kan forekomme på eldre konstruksjoner.

-Boligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder. Pusset opp gjennom flere år.

-Det er påvist enkelte riss/sprekker i plater og overganger.

-Parkett i 1.etg med fuktsvellinger og enkelte merker/hakk utover normal bruksslitasje.

\*Flere rom i u.etg var ikke ferdigstilt på befaringsdagen.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Boligen har blitt oppgradert gjennom årenes løp. Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger i deres eie siden 1994 (alle årstall er ikke eksakte og er kun forsiktig antatt av eier) :

-Enkelte vinduer/dører byttet 2018/2020

-Solcelle på tak 2022

-Kjøkken

-1 bad i loftetg. 2018

-Beleggingstein og granittmur 2015

-Bad i kjeller 2010

**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 måleverdige.

**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 <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|----------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Kjeller        | 84    |       |       |     | 77                   | 7                    |
| 1.etg          | 93    |       |       | 94  | 93                   |                      |
| Loft           | 65    |       |       | 4   | 65                   |                      |
| Sportsbod utv. |       | 4     |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING    | 242   | 4     |       | 98  | 235                  | 7                    |
| SUM BRA        | 246   |       |       |     |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:       | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|---------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Garasje m/bod |       | 40    |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING   |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BRA       |       |       |       |     |                      |                      |

**BRA-i:**

U.etg:

Disp. rom og gang til hovedhuset. Felles rom med vv-bereder

Hybel med entrè, bod, soverom, kjøkken/stue og bad

1.etg:

Entrè, wc, vaskerom, stue, kjøkken

Loft:

3 soverom, 2 bad, loftstue

**BRA-e:**

Sportsbod

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

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

Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Arealoppmåling baserer seg på de arealer som er måleverdige iht målreregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner iht godkjente tegninger

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, 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.

Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Hybel = 56 m<sup>2</sup>

Garasje 34 m<sup>2</sup> + inntilbygget bod 6m<sup>2</sup> = 40m<sup>2</sup>

---

**GARASJE / UTHUS:**

-Frittstående garasje oppført med støpt søle mot grunn med flislagt gulv. Reisverk i tre med stående kledning. Takkonstruksjon i tre dekket med takstein. Leddport i tre med manuell åpning. Ikke tilstandsvurdert

---

**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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Geir A.B. Randen**

Takstmann og tømrer

06/05/2025

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 avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Antatt støpt betongsåle mot grunn. Grunnmur av betongfylte isoporelementer med utvendig puss over bakkenivå.

Byggegrunn kan ikke verifiseres 100% uten geotekniske undersøkelser.

**Merknader:** -Selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke 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

-Det er påvist synlig grunnmursplast rundt deler av grunnmur. Resten av grunnmur er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da det er bygget en terrasse inntil boligen. (man kan se grunnmursplast under terrassen.) Det mangler toppliste på deler av grunnmursplasten. Dette kan resultere i at vann kommer mellom mur og grunnmursplast og øker dermed fuktbelastningen mot grunnmur. Toppliste bør etableres.

- Takvann ledes vekk fra grunnmur på Vest side via rør. Takvann ledes til terreng på ØST side med fall fra mur. (Det anbefales at takvann ledes vekk fra grunnmur på alle sider)

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

TG 2:

Settes grunnet manglende toppliste på grunnmursplast

Drenering/fuktsikring har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

### TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall vekk fra konstruksjonen.

**Merknader:** Det ble målt fall vekk fra mur på tilfeldig valgte steder.

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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 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 lufting i nedkant av kledningen

-Det er stedvis mindre avlassinger av overflatebehandling og enkelte tørkesprekker. Vedlikehold må påregnes.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av vanlig trekledning er 40-60 år.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av alder/slitasje. Ingen strakstiltak er påkrevd.

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører med karmer i tre med varierende årstall.

Ytterdør med glassdetaljer

**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 gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer/dører stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen.

-Avflassing av overflatebehandling utvendig på enkelte vinduer/dører. Bør utbedres for å hindre ytterligere skader/svekkelser.

-Man bør påse at vinduer som grenser ned mot terreng i u.etc ikke blir tildekket av snø i vinterhalvåret. Dette for å hindre unødig fuktpåkjenning mot karmer, tettesjikt etc.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utsifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av tredør er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av de eldste vinduene

(Avflassing av overflatebehandling forkorter levetiden på vinduer.)

### 4. Tak

#### TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon da det er en lukket konstruksjon. Lufting mellom undertak og takstein via lekter og sløyfer. Luftespalte i raft samt ventil i begge gavler.

**Merknader:** Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

#### 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.

Undertak av impregnerte papplater ala Brettex. Sløyfer og lekter av tre under takstein i betong. Påvist snøfangere på NORD side. Det er montert solcellepaneler på SØR side. Det er begrenset inspeksjonsmulighet, da det kun er gangbart på en liten del av kaldtloftet.

**Merknader:** Undertaket er ikke mulig å vurdere da det ligger under takstein. Undertak av plater mangler ofte 2-trinns tetting og man bør være oppmerksom ved skjolder/fargeforskjell på innvendige himling, ved piper etc. Dette kan indikere lekkasje.

-Det ble påvist fuktskjolder (inntørket) i undertaksplater på kaldtloft.

(Hjemmelshaver opplyser om at det hadde kommet inn snø på kaldtloft ved et spesielt værphenomen for et par år siden. Dette ble oppdaget da det kom noen svært få drypp ned i 1.etg. Dette har kun skjedd 1 gang i løpet av 30 år.)

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

Selv om forventet levetid har passert/mer enn halvvert, så er det ingen tegn til strakstiltak. Taket bør ha jevnlig tilsyn og tidspunkt for evt. omlegging er vanskelig å si noe om.

\*En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2:

Settes grunnet tegn til fuktskjolder i undertaket

Alder og slitasje

## 5. Loft

### TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Loftet er innredet med 3 soverom, loftstue og 2 bad. Kaldtloft med tilgang via luke på soverom.

### Merknader:

-Kaldtloft har kun delvis gangbart gulv.

-Ingen synlige tegn til lekkasjer på innvendige overflater. Normal bruksslitasje på overflater. (Baderom har egen vurdering)

-Det bør etableres en isolert loftsluke med tettesjikt for å hindre varm inneluft i å nå kalde overflater. (Fare for kondensering)

\*Ventilering/lekkasjer beskrevet 4.1/4.2

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

1. Terrasse i trekonstruksjon på bakkeplan/delvis montert på støpte pilarer mot SØR/VEST/NORD

2. Utkraget veranda mot VEST i trekonstruksjon med utgang fra loftetg.

**Merknader:** Terrasser med vær og bruksslitasje. Rekkverkshøyde er lavere enn dagens krav til sikring. (må ikke endres)

-Påvist en mindre svanke/kuving i terrasse på VEST side. Understøttelse må rettes for å få et plant underlag for terrassebordene.

TG 2:

Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter.

Generell slitasje på terrassebord. Vedlikehold/utskiftning må påregnes

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad/vask u.etg

#### TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

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

Bad/vaskerom fra ca. 2010 (ref. eier) med flislagte vegger, malte slette plater i himling med downlights. Innredning med vask og innmurt speil på vegg. Vegghengt WC (ny 2025). Veggskap og benkeinnredning med opplegg for tørketrommel og vaskemaskin under benkeplate. Elektrisk avtrekksvifte på vegg.

**Merknader:**

Overflater med normal bruksslitasje ihht alder.

\*Det har vært en vannlekkasje i himling som er utbedret 2025. Vegger har blitt kontrollert for fukt av fagperson før gjennoppbygging. Eier har dokumentasjon på dette.

**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.  
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler.

**Merknader:**

-Det er målt høydeforskjell med laser på 8 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist til begge slukene. Svakt fall i dusjsone mot hjelpesluk. Det er montert en gummilist som skal hindre vann i renne utenfor dusjsonen. Det registreres svakt fall mot sluk, men fall har avvik ihht forskrifter.

-Det er løs jording i slukene som bør kontrolleres av elektriker.

-Enkelte fliser med mindre avskaling i overflate

TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket.

TG2:

Avvik på fall ihht forskifter.

\*Fungerer likevel greit ved normal bruk og jevnlig vedlikehold av sluk.

**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
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.

**Merknader:**

-Det er fuktmålt i tresviller og underpanel i delvis åpen vegg mot våtsone uten tegn til forhøyede verdier. (badet har ikke vært i bruk på mange år)

-Det er påvist membran ved sluket. Denne ligger ikke under klemringen og har således et avvik. Våtrommet er pusset opp etter byggeår og eldre tettesjikt (hvis det ble brukt) kan ligge under klemring. Dette er ikke mulig å verifisere på befaringsdagen. Man bør ha oppsyn med bygningsdelen og sørge for jevnlig vedlikehold av sluk.

Forventet levetid for membran er 20 år

TG 2:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.

\*Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

## 7.2 Vaskerom 1.etg

### TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med baderomspanel lagt utenpå tidligere malte sponplater. Innredning og veggskap med opplegg for vask-/tørk. Utslagsvask nedfelt i benkeplate

\*Det er kun gulv og området rundt vask som er ansett som våtsone. Baderomspanel har glipper ned mot sokkelflis enkelte steder og er ikke montert ihht leggeanvisning.

**Merknader:** Overflater med normalt brukslitasje ihht alder.

### TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med sokkelflis på vegg. Fliser er lagt over eldre belegg fra byggeåret.

**Merknader:** Fall på gulv er ansett som ok ihht bruken av rommet. Ingen krav til fall på oppføringstidspunktet. Vaskerom har begrenset fuktpåkjenning og ingen bruksvann som ledes til gulv.

TG 2:

Det er påvist sprekker i fliser og fuger, samt "bom" under fliser. (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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger antatt skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Det er eldre belegg under flisene som fungerer som tettesjikt.

**Merknader:** -Det er fuktmålt rundt sluk fra underliggende bad. (åpen himling) Ingen tegn til forhøyede fuktverdier.

TG 2:

Forventet levetid for belegg er halvert/passert. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

## 7.3 Bad loft (stort)

### TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Flislagte vegger, malte slette plater i himling. Innredning med vask og speil på vegg. Dusjnise med forheng. Gulvmontert WC. Mekanisk avtrekk.

**Merknader:** -Det er påvist riss(sprekker i fuger samt utvaskede fuger etter mange års bruk.

TG 2:

Sprekk i fuger ansett som avvik ihht NS 3600:2018

\*Se 7.3.3

**TG 3** 7.3.2 Overflate gulv

Flislagt gulv med varmekabler

**Merknader:** Fall på gulv er ihht eldre forskrifter. (ingen krav til fall) Dusjnasje med flislagt oppkant.  
-Det er målt høydeforskjell med laser på 5 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist i dusj og hovedgulvet.

TG 3:

Det er påvist store skader i fliser og sprekk i overgang vegg/gulv. Løse fliser flere steder på gulvet.  
Belyse risiko ved svakt/manglende fall på gulvet.

\*Se 7.3.3

**TG 3** 7.3.3 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.

**Merknader:** -Hullboring og fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom uten tegn til forhøyede fuktverdier.  
-Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.  
Forventet levetid for membran er 20 år ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320

TG 3

Settes på bakgrunn av større skader i gulv, samt sprekk i overgang vegg/gulv hvor det kan være svekkelse i membranen. Det bør etableres en lukket løsning for sikker bruk evt så bør badet pusses opp i sin helhet.

**7.4 Bad loft (lite)****TG 1** 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad etablert i 2018. Baderomspanel på vegger, flislagt i dusjsjonen. Malte plater i himling. Innredning med vask og speil på vegg. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Vegghengt WC. Mekanisk avtrekk.

**Merknader:** Overflater med normal bruksslitasje.  
-Dør inn til badet er plassert i våtsone, men beskyttet av dirkede fuktpåkjenning av glassdører inn til dusjen. Det er ikke mulig å påvise tiltak for evt. fuktvandring i flislimet bak flisene.

**TG 1** 7.4.2 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.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler. Sockelflis på vegg.

**Merknader:**

-Det er målt høydeforskjell med laser på 24 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist i dusj. Oppkant mot dør med eikelist på ca. 30 mm. (ikke mulig å påvise evt membranoppkant. Fall på gulv mot sluk målt på tilfeldige steder.

**TG 2** 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

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. Synlig banemembran ned under klemring i sluket. Baderomspanel på vegger er ansett som tettesjikt dersom disse er montert ihht anvisninger. Man kan anta at smøremembran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

**Merknader:** -Hullboring og fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom uten tegn til forhøyede fuktverdier.

Våtrommet er pusset opp av fagpersoner. Dokumentasjon er kun fremlagt på rørarbeid og tilbehør til dette.

\*Det forutsettes at membranarbeider er utført etter anvisninger. Da dette ikke kan kontrolleres ved en tilstandsbefaring.

TG 2:

Settes grunnet mangelfull dokumentasjon på utførelse/produkter av membran på våtrom

Manglende tetting rundt rør under vask

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken u.etg****TG 2** 8.1 Kjøkken u.etg

Vanninstallasjonen er fra 2025

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 i tilknytning til stuen. Slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask og keramisk platetopp. Ventilator i veggskap med kullfilter. Leekasjestopper i benk.

**Merknader:** Kjøkkenet er nytt og ikke tatt i bruk.

TG 2:

Kullfilter i ventilator er et avvik ihht NS 3600:2018.

**8.2 Kjøkken 1.etg****TG 1** 8.2 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra

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 med lett profilerte fronter. Benkeplate i steinmateriale med keramisk platetopp og vask. Flislagt over deler av benk.

Vegghengt ventilator med direkte avkast. Integrert oppvaskmaskin, 2 x stekeovn, vinskap, isbitmaskin og frittstående kjøleskap i innredning.

**Merknader:**

Overflater med normal bruksslitasje.

\*Det er ikke påvist komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. Anbefales etablert.

**9. Rom under terreng****9.1 Kjeller****TG 1** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Malte flater på vegger og himling. Det er påvist ventiler i yttervegger.

\*Det er viktig at ventiler holdes åpne for god luftsirkulering av rommene

**Merknader:** Overflater med normal bruksslitasje.

**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 gulv

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Fliser og laminat på gulv. betong på rom med bereder.

**Merknader:** Overflater med normal bruksslitasje ihht alder.

**TG 1** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Hullboring og fuktsøk er foretatt i disp.rom mot NORD mot terreng, uten forhøyede verdier. Ventilering av u.etg ihht eldre

byggeskikk. Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekksvifte på bad og vaskerom. Åpningsbare vinduer, enkelte med spalteventiler. Ventiler i yttervegger.

**Merknader:** -Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

-Vinduer må brukes aktivt og ventiler må holdes åpne, selv i vinterhalvåret for luftsirkulasjon i boligen.

\*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.

**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Vannrør i kobber og plast (rør-i-rør) , avløpsrør og sluk i plast.

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

-Stoppekran på rom med vv-bereder Testet OK!

-Stakeluke påvist på rom med vv-bereder. Lufting antatt ført over tak.

-Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer på befaringsdagen.

\*Innebygd sisterne på WC på er ikke utført med drensspalte mot gulv. Det er forbundet med en viss risiko at vanninstallasjoner er plassert i vegg uten noen form for lekkasjesikring/muligheter for å avdekke evt lekkasjer. (Dette er et avvik ihht byggt teknisk forskrift. Kom krav om dette i TEK 10. Altså senere enn byggeåret) Sisterner på bad i loftetg. har synlig spalte og det er fremlagt dokumentasjon.

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:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

VV-bereder fra Oso på ca 300 liter plassert i rom i u.etg. Direktekoblet i vegg. (Det er sluk i gulvet under bereder ifølge eier.)

**Merknader:** Sluk under bereder er lite tilgjengelig for inspeksjon. Fare for at vannlås tørker ut med fare for unødig lukt i boligen. Bør ha jevnlig tilsyn og etterfylle vann i vannlås.

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Oppdragsgiver har opplyst om at det ikke finnes nedgravd oljetank på eiendommen

#### TG 1 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Anlegget ble sist fornyet i 2014

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte med avtrekk fra wc, bad og vaskerom. Forøvrig ventiler i vegger u.etg, samt spalteventiler i enkelte vinduer.

\*Hjemmelshaver opplyser om at vifte ble byttet ca. 2014. (plassert på kaldtloft)

**Merknader:** -Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan

likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inn klima og ventilering. (balansert ventilasjonsanlegg)

-Det kan anbefales å ettermontere ytterveggsventil i rom med ildsted da disse krever mye luft for god funksjon/trekk i pipen.

\*Vinduer/ventiler må brukes aktivt for utskifting av luft. Viktig at ventiler holdes åpne, selv i den kalde årstiden.

\*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.

Selve kanalene anbefales renses minimum hver 5. år

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår/samt nyere oppgraderinger

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap i u.etg og 1.etg med automatsikringer. Det elektriske anlegget ligger for det meste skjult i vegger og tak.

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

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

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll

-Det er påvist enkelte ledninger som ikke er forsvarlig sikret. Dette bør utbedres.

.Sikringskap i u.etg er ikke ferdigstilt da det er pågående arbeider.

-Samsvarserklæringer er ikke fremvist. Eier opplyser om at utbedringer/oppgraderinger gjennom årenes løp er utført av sønnen i huset. Han er fagperson med eget el-foretak.

\*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:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGG SOPPLYSNINGER:

-Det er avvik på tegninger i forhold til dagens plan. Enkelte endringer/oppføringer er av søknadspliktig karakter. (Bod bygget inntil garasjen, bod over nedgang til kjeller, innredning av kjelleretg. med endring av rom/romdefinisjoner.)

-Det er avvik ang. dagslysforhold på soverom og stue i kjeller ihht dagens krav.

-Det er avvik på romhøyde ihht TEK 85/87 på rom under terreng. Takhøyde er målt på tilfeldige plasser til 226-228 cm. "Utdrag byggeteknisk forskrift TEK 1987: Kapittel 41 Krav til rom, 41.11: Generelt Netto romhøyde skal ikke være under 2,4 m. I deler av rom, i enkelte rom og i del av bygning kan det være lavere høyde."

-Rekkverk i loftetg. har avvik ihht dagens forskrifter på 90 cm. Målt til 87 cm.

-Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmåling.

-Det er påvist slukkeutstyr og brannvarsler. Eier har ansvar for regelmessig vedlikehold og at disse fungerer etter sin hensikt

-Det mangler sikring på deler av støttemurer rundt boligen. Høyde over 0,5m

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1                             | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet                                                                                                                                            |
|                                 | Settes grunnet manglende topplst på grunnmursplast<br>Drenering/fuktsikring har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.                                                                                    |
| 2.1                             | Yttervegger                                                                                                                                                                                                              |
|                                 | Vurderes på bakgrunn av alder/slitasje. Ingen strakstiltak er påkrevd.                                                                                                                                                   |
| 3.1                             | Vinduer og ytterdører                                                                                                                                                                                                    |
|                                 | Vurderes på bakgrunn av de eldste vinduene<br>(Avflassing av overflatebehandling forkorter levetiden på vinduer.)                                                                                                        |
| 4.2                             | Undertak, lekter og ytterteking (taktekkingen)                                                                                                                                                                           |
|                                 | Settes grunnet tegn til fuktskjolder i undertaket<br>Alder og slitasje                                                                                                                                                   |
| 6.1                             | Balkonger, verandaer og lignende                                                                                                                                                                                         |
|                                 | Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter.<br>Generell slitasje på terrassebord. Vedlikehold/utskiftning må påregnes                                                                        |
| 7.1.2                           | Bad/vask u.etg Overflate gulv                                                                                                                                                                                            |
|                                 | Avvik på fall ihht forskifter.<br>*Fungerer likevel greit ved normal bruk og jevnlig vedlikehold av sluk.                                                                                                                |
| 7.1.3                           | Bad/vask u.etg Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                             |
|                                 | Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.<br>*Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.                                                   |
| 7.2.2                           | Vaskerom 1.etg Overflate gulv                                                                                                                                                                                            |
|                                 | Det er påvist sprekker i fliser og fuger, samt "bom" under flere fliser. (Avvik ihht NS 3600:2018)                                                                                                                       |
| 7.2.3                           | Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                             |
|                                 | Forventet levetid for belegget er halvert/passert. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.<br>Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. |
| 7.3.1                           | Bad loft (stort) Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                             |
|                                 | Sprekk i fuger ansett som avvik ihht NS 3600:2018                                                                                                                                                                        |
| 7.4.3                           | Bad loft (lite) Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                            |
|                                 | Settes grunnet mangelfull dokumentasjon på utførelse/produkter av membran på våtrom<br>Manglende tetting rundt rør under vask                                                                                            |
| 8.1                             | Kjøkken u.etg Kjøkken u.etg                                                                                                                                                                                              |
|                                 | Kullfilter i ventilator er et avvik ihht NS 3600:2018.                                                                                                                                                                   |
| 10.1                            | WC og innvendige vann- og avløpsrør                                                                                                                                                                                      |
|                                 | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.  |

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: |                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7.3.2                           | Bad loft (stort) Overflate gulv                                                                                                                                                                                       |
|                                 | Se 7.3.3                                                                                                                                                                                                              |
| 7.3.3                           | Bad loft (stort) Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                        |
|                                 | Settes på bakgrunn av større skader i gulv, samt sprekk i overgang vegg/gulv hvor det kan være svekkelse i membranen.<br>Det bør etablere en lukket løsning for sikker bruk evt så bør badet pusses opp i sin helhet. |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000                                                                                                                                                  |