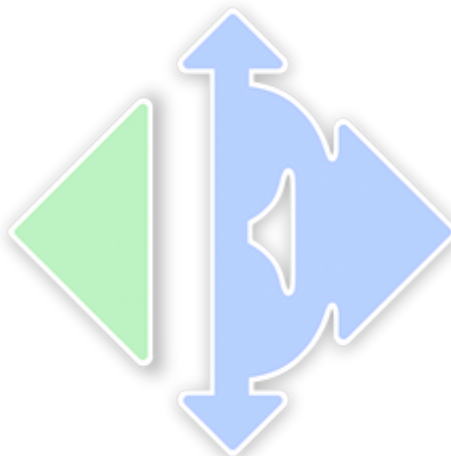


Enebolig
Underlandsveien 74
1389 Heggedal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 13/10/2025

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:212, Bnr: 231
Hjemmelshaver:	Teieb Sharifan og Elham Karimi
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1692 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1967 (Søknad, tegning)

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

15.09.2025/25.09.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Lett regnvær og ca.13 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen.

Forutsetninger:

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, etasjeskiller og utvendige trapper.**

Oppdragsgiver:

Hjemmelshavere

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshavere og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Skrånende opparbeidet tomt med gressplen og prydbusker. Gruset adkomstvei og gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Eldre enebolig oppført med grunnmur av betong. Tilbygget med ringmur av Leca med stubbloftsløsning. Etasjeskiller og veggkonstruksjoner i tre over grunnmur/ringmur. Stående utvendig kledning.

Saltak i trekonstruksjon tekket med overflatebehandlede stålpanner. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen har gjennomgått større oppgraderinger i nyere tid. Enkelte elementer har likevel behov for oppgradering/modernisering. Enkelte rom og vegger i kjeller er ikke ferdigstilt, hvor det mangler listverk, det er forskjell i materialbruk etc.

Hovedkonstruksjoner som grunnmur, reisverk og er opprinnelig fra byggeår. Eldre konstruksjoner har naturligvis storeavvik sett opp mot dagens krav. Eier opplyser om at bjelkelag er forsterket/isolert. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilerings/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Det er montert ventilasjonsanlegg i nyere tid.

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. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.

****Drenering/fuksikring er utbedret i nyere tid, men det er fortsatt synlig fuktvandring i konstruksjonen boligen. Dette kan skyldes kapilært sug da eldre gulv ofte ble støpt uten tettesjikt mot grunnen. Det er montert overvannspumpe i hagen som skal håndtere fuktproblematikken. Det er helt avgjørende at denne fungerer til enhver tid for å unngå alvorlige følgeskader. Rør til overvannskummen ligger synlig i på bakkeplan og vil fryse i vinterhalvåret dersom det ikke utføres tiltak. I følge eier så kommer mindre mengder fukt inn i boligen 1-2 ganger per år. (værvhengig)**

***Eier har utført det meste av oppussingsarbeider på egenhånd, inkludert badetrom. Det er tydelige avvik ihht fagmessige løsninger og manglende finish på enkelte bygningsdeler. Befaringen er basert på synlige deler. *Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner. Noe som ikke blir gjort på befaringsdagen.**

Husk at dette i hovedsak er en eldre bolig som avviker fra dagens krav til byggverk.

***Man skal være klar over at evt. dampspærre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/ el-bokser etc., kan ha avvik ihht. dagens strenge krav til tetting av bygg. Dette er ikke mulig å kontrollere 100% ved en tilstandsbefaringsdag.**

ANNET:

OPPVARMING:

Luft-luft varmepumpe

Varmekabler i gulv 1.etg, samt vaskerom i kjeller.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Opplysninger gitt av oppdragsgiver på befaringsdagen. Faktura for utført VVS arbeider., (Takstmann står ikke ansvarlig for om opplysninger gitt av eier er korrekte.) Tegninger/dokumenter mottatt av megler.

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

VEGGER: Malte slette plater (gips), MDF-panel, sponplater, malte murvegger, fliser på bad, vaskerom og wc

HIMLING: Malte slette flater, tak-ess. Stedvis downlights i himling.

GULV: Laminat (hovedetasje), fliser på bad + wc samt flere rom i kjeller. Betonggulv.

(Det er svært varierende bruk av materialer i kjelleretg.)

Mindre avvik i materialbeskrivelser kan forekomme.

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 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 tilfredsstiller dagens krav til stivhet/planhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og knirk i gulv kan ofte forekomme på eldre konstruksjoner. Loddavvik kan forekomme på vegger.

-Boligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder. Pusset opp med egeninnsats av eier.

-Stedvis knirk i gulvet. (marginalt)

-Det registreres noe avvik i horisontalplan (totalavvik) opptil 25 mm. Målinger er foretatt på tilfeldig steder som var tilgjengelig.

-Toalettrom har svelling/skader i innredningen.

-Det ble avdekket utforinger i vindu som er lagte av utvendige gipsplater. Disse kan være silikonbelagt e.l. og det stilles derfor noe usikkerhet hvorvidt sparkel og maling fester på produktet.

-Det var flere gjenstående arbeider på befaringdagen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-Boligen er delvis renoveret og tilbygget siden byggeår. Det meste av oppussingsarbeider er gjort med egeninnsats.

NB! Hjemmelshaver har utbedret/ferdigstilt enkelte elementer etter 2.gangs befaring. Disse endringene blir kun beskrevet og er ikke inspisert av undertegnede.:

1. Gulv i 1. etasje:

Tidligere var det tett mot listen i første trinn til trappen mot kjeller.

Nå er det lagt 14 mm høykvalitets laminat uten tilknytning til trappen.

2. Varmtvannsbereider:

Ny 200 L varmtvannsbereider fra Høiax er montert.

3. Lekkasje-stopper:

3/4" trådløs lekkasjestopper er montert ved hovedkranen, med sensor på kjøkkenet.

Det er også mulighet for å koble til flere sensorer ved behov.

4. Komfyrvakt:

Komfyrvakt er montert.

5. Kjøkken og teknisk rom:

De mest slitte delene av kjøkkenet er byttet ut.

Veggene i teknisk rom er kledd med plater.

6. Bad:

Det er laget dreneringshull under toalettskålen, og dusjdør er montert.

7. Under trapp:

Skapet under trappen har nå 20 cm åpning fra gulvet for bedre lufting.

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
Kjeller	76				61	15
1.etg	124			83	120	4
SUM BYGNING	200			83*	181	19
SUM BRA	200					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		31				
Utvendig bod		21				
SUM BYGNING		52				
SUM BRA	52					

BRA-i:

Kjeller:

"Kjellerstue", bod, vaskerom

1.etg:

Entrè, wc, kjøkken, stue, 3 soverom, bad.

Romdefinisjoner er definert ihht dagens bruk. Kan ha avvik fra godkjente tegninger.

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 på 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 39 m² + 44 m² = 83 m²

Takhøyde målt på tilfeldige steder. Kjeller 197-200cm, Stue 1.etg 246cm

GARASJE / UTHUS:

1. Frittstående garasje med støpt såle på mark. Reisverk i tre med stående kledning. Saltak tekket med stålplater. Manuell vippeport. Garasjen er ikke tilstandsvurdert, men har synlige behov for oppgradering/modernisering.

2. Utvendig bod i trekonstruksjon. (tidligere hønsehus) Pulttak tekket med plastplater. Ikke tilstandsvurdert. Det skal likevel nevnes at takkonstruksjonen har store avvik ihht byggestandard. Taksperrer er montert med for stor avstand og det er ingen bærepunkter under taksperrer som fører taklasten ned til grunnen/fundament.

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

13/10/2025

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmur og ringmur i Leca. Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser. Grunnvannspumpe med rør synlige på bakkeplan. Pumpestasjon ny i 2020.

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 delvis under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

-Det er mindre avvik på topplisten over grunnmursplasten. Stedvis så mangler det topplist i sin helhet. Dette vil skape unødig belastning mot

mur da vann vil komme mellom tettesjikt og muren. Anbefales utbedret.

-Grunnmur er kun visuelt inspisert på det som er synlig på utsiden og innsiden av boligen. Forhold under bakkenivå er ikke mulig å kontrollere.

-Det er påvist riss flere steder på muren. Årsak til riss kan være mange, men har ofte en sammenheng med mindre bevegelser i konstruksjonen. Man bør holde oppsyn med slike riss, for å evt avdekke forandringer. Utvendige riss og sprekker bør tettes for å forhindre fuktinntrengning med fare for "frostspreng" etc. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen

OPPDATERT 25/9-25:

(-Forblending av vindu i kjeller er ikke fagmessig utført. Det mangler også stedvis puss rundt muren.)

Det er utbedret puss på utsiden av boligen. Utført på egeninnsats.

OPPDATERT 09.10.2025: Eier opplyser om følgende:

"Etter det kraftige uværet i helgen var det helt tørt i kjelleren, noe som er et veldig godt tegn. Vi har heller ikke hatt vanninntrenging i kjelleren de siste årene."

*Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner ble støpt uten plast/tettesjikt mot grunnen. Det kan av den grunn forekomme kapillærsug av fuktighet selv om dreneringen /grunnmursplasten blir utbedret. Det er viktig å ikke benytte organisk materiale direkte mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktinnhold. Ved svikt i drenering/fuktsikring/overvannspumper vil man kunne få fukt/vann inn i boligen.

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

TG 2:

Riss/sprekk i mur er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Grunnmursplast mangler stedvis topplist/har avvik på utførelse

Rør til grunnvannspumpe må sikres for frost.

TG 3:

Drenering/fuktsikring med påvist funksjonssvikt. (Avvik ihht NS 3600:2018)

NB! Det vil alltid være en risiko for fukt inn i denne konstruksjonen uten større tiltak rundt boligen med evt. flere overvann/grunnvannspumper.

Prisestimat er forsiktig antatt, da det kan være stor forskjell i løsninger til problematikken.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Krypekjeller/stubbloftsløsning under deler av boligen med vindu fra kjellerstuen. Synlige ventiler i yttervegger på begge sider. Undertegnede kom ikke inn under konstruksjonen grunnet svært lav høyde.

Merknader: -Ventiler i ringmur mangler stedvis tetting mot insekter/gnagere. Tiltak er anbefalt

-Det er ikke benyttet dampsperre mot grunn. Dette øker unødig fuktpåkjenning mot bjelkelaget. (fordamping) Tiltak er anbefalt.

-Det ble foretatt stikkprøver (fukt) i treverk. Ingen synlige skader påvist.

TG 2:

Settes grunnet manglende dampsperre mot grunnen, samt manglende insektsnett i ventiler.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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 mur gir TG 3)

Merknader: Terrengtet er hovedsakelig flatt. Synlig grov drenerende stein langs grunnmur vil hindre fuktpåkjenning direkte mot mur.

-Takvann bør ledes i rør vekk fra grunnmur. Tiltak anbefales.

TG 2:

Settes på bakgrunn av retningslinjer ihht fall på terrenget. (Det er stedvis fall fra mur og mot mur.) Fall på terrenget bør utbedres ved evt utbedring av ny drenering/fuktsikring.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Yttervegger over grunnmur i trekonstruksjon med stående kledning. Eier opplyser om at 3 yttervegger er etterisolert på innside og utsiden.

Merknader: -Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

- Klaring mellom omramming/list og vannbrett er minimal/fraværende enkelte steder. Dette kan resultere i fuktopptak med dertil oppsprekking og fuktskader/råte
- Det er benyttet beslag over vindu som ikke dekker konstruksjon/føres bak kledning. Dette vil på sikt kunne skade bakenforliggende konstruksjon.
- Det er påvist synlige luftespalter i bunn av ny kledning. Det er marginal luftespalte bak deler av kledningsbordene på SØR side.
- Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning/tegl i hele veggens lengde. Lufting av konstruksjonen er viktig for å hindre fukt og råteskader.
- Maskinspiker på de nye kledningsbordene er stedvis "skutt" for langt inn i kledningen. Dette kan gi forkortet levetid. Kledningsbordene bør behandles for å unngå unødig fuktopptak i underkant og i spikerhullene.
- Eldre kledningsbord med dertil elde/slitasje/oppsprekking på SØR side.
- Detaljer med liten grad av fagmessig utførelse. Ikke dryppkant, manglende listverk, skjev kapping nedkant av panel.
- Utvendig luke til kaldtloft har defekte hengsler. Eier opplyser om at dette skal utbedres før salg/overtakelse.

OPPDATERT 25.09.2025:

Kledningsbord på SØR side er malt i etterkant av befaringen

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

TG 2:

- Tørkesprekker og generell slitasje på de eldste kledningsbordene.
 - Detaljer med liten grad av fagmessig utførelse.
- Helhetsinntrykk

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 ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med karmer i tre og isolerglass med varierende årstall (2017-2020). (1 stk vindu i kjeller i plastmateriale)
Ytterdør fra 2020

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet.

- Innerdør i kjeller har løst håndtak.
 - Stedvis lite fagmessige avslutninger/utførelse av vannbrett og listverk.
 - Enkelte vinduer er tilgriset med sparkel/betong. Kosmetisk betydning men gir et dårlig inntrykk.
 - Vindu i kjeller på NORD side har ikke tilfredsstillende sikkerhet mot vanninntrengning. Er montert i lysgrav med betong/puss ført over treramme.
- (Vindu til bad på NORD side mangler utvendig tetting/vannbrett, skal utbedres før salg ifølge eier.)

OPPDATERT 25.09.2025:

Vindu/belistning til bad på NORD side er utbedret. Likevel en lite fagmessig utførelse.

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:

- Detaljer med liten grad av fagmessig utførelse.
- Vindu i kjeller er ugunstig plassert. Fare for skader på sikt.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Saltak i trekonstruksjoner. (Takstoler) Skorstein over tak. Svært begrenset/ingen inspeksjonsgrunnlag!

Merknader: -Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan og fra utvendig luke til kaldtloft. (ikke gangbart gulv)
 -Takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.
 -Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Det kan ellers ikke påvises synlige skader eller svekkelser på det som er synlig av konstruksjonen. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er synlig eller mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av trepanel. Yttertekking av fastskrudde stålpanner. (ala Decra) Ukjent alder for bygningsdeler. Synlige snøfanger på alle sider. Inspeksjon av undertak, tetting og lekter er ikke mulig grunnet manglende gulv på kaldtloft, samt fastskrudde stålplater på tak.

Merknader: -Undertak er kun inspisert fra stige til kaldtloft. Det er ikke gangbart gulv på kaldtloftet. (Ved åpning av konstruksjoner

eller utvidet kontroll kan det forekomme avvik som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring.)

-Det er anbefalt å montere helt pipebeslag, da murte piper kan oppta mye vann i regnværperioder.

-Det er påvist svertesopp i undertaket som kan tilsi at luftingen på kaldtloftet er mangelfull.

****Utskiftning/vedlikehold:** Normal utskiftning av stålplater med belegg er 30-50 år

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

Det er noe usikkerhet rundt alder på yttertekking og tettesjikt under takstein. Ingen synlige tegn til lekkasjer på innside av boligen. (1.etg)

TGIU er valgt grunnet manglende inspeksjonsgrunnlag.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldtloft uten gangbart gulv.

Merknader: TGIU valgt da bygningsdelen er utilgjengelig for inspeksjon.

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

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

1. Terrasse i trekonstruksjon på bakkeplan mot VEST

2. Veranda i trekonstruksjon mot SØR

Merknader: -Rekkverkshøyder på veranda er målt til 91 cm. Avvik ihht dagens krav/forskrifter på 100 cm. (ingen krav til retting/utbedring)

-Terrassebord med vær/bruksslitasje. Påvist 1 stk terrassebord med råteskade. Bør byttes.

-Veranda har noe svikt/avvik i understøttelse da den synlig heller utover fra vegg. Støpte søylefundamenter er stedvis skjeve.

-Terrasse på bakkeplan har stedvis svanker som kan tyde på ujevnt underlag/understøttelse.

*Oppretting må utføres dersom man ønsker et plant terrasse-/verandadekke.

TG 2:

-Rekkverkshøyder har avvik ihht dagens krav.

-Terrassebord med råteskade.

-Avvik på understøttelser til veranda/terrasser. Fungere likevel greit med dagens bruk.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad pusset opp i egenregi av eier.(Årstall ikke opplyst) Flislagte vegger. Malte plater i himling. Innredning med vask og med ett-greps

armatur. Speil på vegg. Vegghengt WC. Åpen dusjnise. Frittstående badekar. Avtrekk via ventilasjonsanlegg.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder. Fliser har stedvise avvik ihht planhet. Fliser er ikke utført av fagperson innen området. (kanting)

-Vindu/dør m/listverk i tre uten beskyttelse mot direkte vannsprut. Tiltak bør vurderes da dette kan gi ytterligere følgeskader på sikt. Allerede avflassing av overflatebehandling på listverk.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av manglende sprutsikring mot dør/vindu/listverk i våtsonen.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 34 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Lokalt fall i nedslagsfelt i våtzone mot sluk. Flislagt oppkant ved terskel på ca 35 mm.

(Det er ikke mulig å påvise en evt. membranoppkant bak flis)

-Stedvis noe salt/kalkutslag i fuger.

-Enkle mosaikkfliser har motfall ved sluket.

TG 2:

Motfall på enkelte mosaikkflis ved sluket. (Vann ledes likevel forbi disse og ned i sluket.)

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke 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.

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.

*Membranarbeider/utførelse av bad er utført av hjemmelshaver. Han har fremvist godkjent våtromssertifikat.

Merknader: Det er synlig/antydning til membran under klemring. (Kan være vanskelig å påvise i linjesluk) Det er viktig at prosedyrer og leggeanvisninger er fulgt for sikker funksjon. Dette kan ikke sjekkes ved en tilstandsbefaring. Hullboring er foretatt i tilstøtende rom mot våtsone uten tegn til forhøyede verdier.

*Det er benyttet sponplater som underlag bak "våtromsplater". Dette er ikke ansett som en heldig løsning da disse platene ikke er å anse som stabile og kan svelle ved evt fuktproblematikk. Sponplater er dårlig egnet som underlag for montering av tunge innredninger/støttehåndtak etc.

TG 2 :

Dokumentasjon er mangelfull. Kun noen få tilsendte bilder.

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 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 eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom i kjeller med flislagte vegger. (Fliser lagt i egenregi av eier) Benkeinnredning med utslagsvask og opplegg for vask/tørk. Avtrekk via ventilasjonsanlegg.

Merknader: TG 2:

Settes som et helhetsinntrykk av overflater/finish. (Liten grad av fagmessig utførelse)

TG 2 7.2.2 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.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 23 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Det registreres fall mot sluk på tilfeldig valgte steder. (Mer fall enn krav på 1:100 ihht TEK 17)

TG 2:

Helhetsinntrykk på overflate/finish

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Synlig membran under klemring i sluket.

*Membranarbeider er utført av eier.

Merknader: -Hullboring er ikke foretatt i tilstøtende vegg da det ikke er fuktpåkjenning mot vegger. Samt konstruksjonsmessige årsaker.

TG 2:

Dokumentasjon er ikke fremlagt

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

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 åpen løsning mot stuen. Slette fronter med integrerte håndtak. Benkeplate i kompositt-/steinmateriale med underlimt vask og nedfelt platetopp. Flislagt over benk. Integrert hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, kaffemaskin, micro og stekeovn.

Merknader: Kjøkken med hovedsaklig naturlig bruksslitasje. (Stedvis svellinger i foring ned mot gulv og enkelte fronter. *Eier opplyser om at det er en pågående reklamasjon mot kjøkkenleverandør.)

OPPDATERING 09.10.2025:

Eier opplyser om at skadede sokkler er byttet. Det er også montert komfyrvakt og lekkasjesensor i etterkant av 2.gangs befaring.

TG 2:

Settes grunnet påviste svellinger i enkelte fronter og utforinger.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Overflater i kjeller av varierende materialer og utførelse/finish. (Teknisk rom var ikke ferdigstilt på befaringsdagen. Ikke medregnet under setting av TG)

Merknader: TG 2:

Settes som et helhetsinntrykk på overflater/finish

TG 2 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.

Hovedsaklig flislagte gulv. (Teknisk rom var ikke ferdigstilt på befaringsdagen)

Merknader: TG 2:

Settes som et helhetsinntrykk på overflater/finish.
Saltutslag i fuger.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ingen rom i kjeller er ansett som godkjent for varig opphold grunnet lys og rømning. Høyder under 2,2 m er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Det er etablert 1 stk tilluftsventil i kjellerstuen og avtrekk på teknisk rom og vaskerom fra ventilasjonsanlegg.

Merknader: -Det er hovedsaklig murte vegger i kjeller. Det ble hullboret i sponplatevegg mot terreng i kjellerstuen. Ingen forhøyede verdier ble avdekket. Det ble dog påvist synlig fukt på gulv og 100% fukt i trebjelke under trappen. Fuktproblematikk er beskrevet under punkt 1.1.

OPPDATERT 25.09.2025: Fuktmåling i samme trebjelke under trapp ble målt til 24,6%. Dette indikerer fortsatt en høy fuktprosent, men også tegn til opptørking fra forrige befaring.

*Borring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter. For full forvisning og tilstand så må vegger demonteres. Dette blir ikke gjort ved en tilstandsbefaring.

TG 2:

Settes på bakgrunn av synlig fukt på gulv og påvist fukt i trebjelke som på sikt vil kunne gi følgeskader. Man er helt avhengig av at mekanisk vannpumpe fungerer for å unngå vannansamling i kjeller.

10. VVS**TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget systerne.
Det er spalte på innebygget systerne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Delvis åpent røropplegg på teknisk rom i kjeller med sluk i gulvet. Rør-i-rør, avløpsrør og sluk i plast. Det er en privat avløpspumpe tilknyttet anlegget, som pumper avløpsvann til kommunalt nett. Forhold vedrørende dette er ikke kontrollert. Kloakkpumpestasjon ble byttet 2020. (Fremvist faktura)

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

-Stoppekran testet OK.

-Vannfordelerskap på teknisk rom.

For utvidet informasjon/kontroll bør man kontakte ansvarlig utførende VVS foretak, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

OPPDATERT 09.10.2025:

Eier har laget drenehull til innebygde sisterner. Det er også fremlagt sluttrapport som gjelder rørleggerarbeid med beskrivelse av utført arbeid datert 18.04.2020. MRS VVS AS. Samt faktura for ny kloakkpumpestasjon 2020.

Lekkasjestopper montert på kjøkken 03.10.2025 av Fornebu Entreprenør AS.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Høiax Titanium ECO 200 vv-bereder plassert på teknisk rom.

Merknader: Bereder er montert i etterkant av befaring. (Fornebu entreprenør AS)

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 iu 10.5 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat montert på kaldtloft.

Merknader: Aggregat er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang. Ikke gangbart gulv. Det kan forekomme avvik som ikke er beskrevet i denne rapporten. Boligen virket forøvrig greit ventilert på befaringdagen. Det er ukjent om anlegget er injustert/beregnet av faginstans. Aggregat som plasseres i kalde rom må være ment til formålet. Det kan forekomme kondenseringsproblematikk ved feil bruk av produkt. Anlegget er ikke verifisert.

-Det anbefales å bytte filter 1-2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsendning av filter.

-Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales rensset minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre inn klima, energibesparelse, mindre fare for brann, og ikke minst høyere ytelse på anlegget.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, 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 antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Sikringskap med automatsikringer plassert i trappeløp. (vanskelig tilgjengelig)

Merknader: -El-anlegg er kun beskrevet, ikke kontrollert!

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

-Lys/downlights ikke demontert for kontroll. (tetting rundt spotkasser har ofte avvik)

-Samsvarserklæring for omgjøring/endring av hele anlegget er datert 01.04.2021. EMO elektro AS

-Det er en del synlige løse usikrede ledninger. Dette må utbedres da enkelte har berøringsfare med fare for alvorlig personskade.

-Stikkontakter/brytere med manglende deksler.

OPPDATERT 25.09.2025: Utelamper er montert etter 1.gangsbefaring. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

OPPDATERT 09.10.2025: Elektriker har koblet VV-bereder, og foretatt en forenklet sjekk av det elektriske anlegget. Ingen dokumentasjon er fremlagt når denne rapporten skrives. Eier vil fremskaffe dokumentasjon før salg/overtakelse.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll

av autorisert foretak. Det er anbefalt en utvidet kontroll dersom det er mer enn 5 år siden forrige tilsyn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det finnes flere sett med tegninger. Nyere tegninger med tilbygg stemmer ikke med dagens plan da det er endringer på rom/samt fasadeendringer ihht vinduer. Kjeller er ikke søkt bruksendret og har dermed avvik ihht lovligheter. Det er etablert tilgang til kjeller fra 1.etg i nyere tid. Bruskendring fra tilleggsdel til hoveddel er ansett som søknadspliktige tiltak. Dette er ikke blitt utført. Redskapsbod i hage avviker i størrelse på det som er å finne av godkjente tegninger. -Smal hjemmelaget trapp som mangler håndløper/rekkverk på begge sider. Dette er et avvik ihht dagens forskrifter. Adkomsten er fullt brukbar og fungerer greit.

Det er viktig å sette seg godt inn i opplysninger vedrørende eiendommen og vedlegg til salgsoppgaven.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det ble påvist tegn til synlig fukt i kjeller. Hjemmelshaver informerer også om at det kan forekomme fukt ca 1-2 ganger per år. Litt avhengig av vær-situasjon. Boligen ligger i flomutsatt område. (Etter stormen "Amy" informerer eier om at det ikke var noe forekomst av fukt i kjeller.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Settes grunnet manglende dampsperre mot grunnen, samt manglende ventiler.
1.3	Terrengforhold
	-Settes på bakgrunn av retningslinjer ihht fall på terrenget. (Det er stedvis fall fra mur og mot mur.) Fall på terrenget bør utbedres ved evt utbedring av ny drenering/fuktsikring. -Takvann bør ledes i rør vekk fra grunnmur. Tiltak anbefales.
2.1	Yttervegger
	-Tørkesprekker og generell slitasje på de eldste kledningsbordene. -Detaljer med liten grad av fagmessig utførelse. Helhetsinntrykk
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Detaljer med liten grad av fagmessig utførelse. -Vindu i kjeller er ugunstig plassert. Fare for skader på sikt.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Rekkverkshøyder har avvik ihht dagens krav. -Terrassebord med råteskade. Høy slitasjegrad/oppsprekking på enkelte terrassebord. -Avvik på understøttelser til veranda/terrasser. Fungere likevel greit med dagens bruk.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Vurderes på bakgrunn av manglende sprutsikring mot dør/vindu/listverk i våtsonen.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Motfall på enkelte mosaikkflis ved sluket. (Vann ledes likevel forbi disse og ned i sluket.)
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Dokumentasjon er mangelfull. Kun noen få tilsendte bilder.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Settes som et helhetsinntrykk av overflater/finish. (Liten grad av fagmessig utførelse)
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Helhetsinntrykk på overflate/finish
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Dokumentasjon er ikke fremlagt
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Settes grunnet påviste svellinger i enkelte fronter og utforinger.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	Settes som et helhetsinntrykk på overflater/finish
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Settes som et helhetsinntrykk på overflater/finish. Saltutslag i fuger.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Settes på bakgrunn av synlig fukt på gulv og påvist fukt i trebjelke som på sikt vil kunne gi følgeskader. Man er helt avhengig av at mekanisk vannpumpe fungerer for å unngå vannansamling i kjeller.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Drenering/fuktsikring med påvist funksjonssvikt. (Avvik ihht NS 3600:2018) NB! Det vil alltid være en risiko for fukt inn i denne konstruksjonen uten større tiltak rundt boligen med evt. flere overvann/grunnvannspumper. Prisestimat er forsiktig antatt, da det kan være stor forskjell i løsninger til problematikken.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000