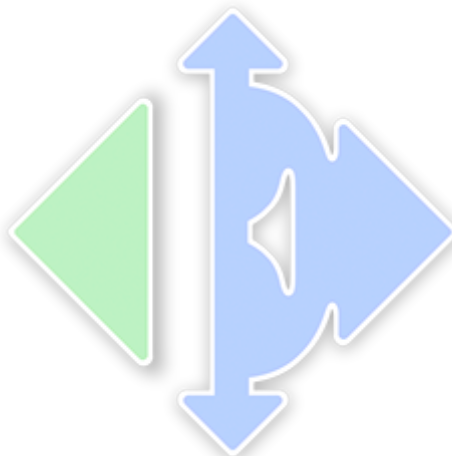


Selveierleilighet i rekkehus
Skorkeberg alle 9J
1447 Drøbak



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kjetil Granberg

Dato: 21/10/2025

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
kjetil@bolavi.no

Bolavi



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:71, Bnr: 427
Hjemmelshaver:	Hanne Charlotte Dahl Skålevik
Seksjonsnr:	10
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Felles tomt 2 883 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1990

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03.10.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Hanne Charlotte Dahl Skålevik
Tilstede under befaringen:	Ingen, nøkkeloppdrag
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Fint opparbeidet tomt beplantet med trær, busker og blomster. Opparbeidet sti belagt med skifersten rundt deler av huset.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnforhold ukjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast og dreneringsrør fra nedløp bort fra grunnmur.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel. Mengde isolasjon antas å være ca 15 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karm. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og velux takvindu i 2.etasje. Enkelte vinduer med lufteventiler i toppen, Alder på vinduer er varierende. Isolert ytterdør angivelig fra 1990.

Saltakkkonstruksjon med ark oppført med plassbygde sperrer i tre. Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Konstruksjonen har kun kneloft, denne er malt igjen og ikke kontrollert, konstruksjon over hanebjelke er lukket.

Boligen har terrasse oppført i trekonstruksjon i 1 og 2.etasje. Terrasser er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i stående spileformat.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enderekkehus over halvannen etasje, oppført i 1990. Boligen fremstår med normal standard og aldersmessig slitasje. Det er i senere tid utført enkelte påkostninger og moderniseringer innvendig, blant annet oppgraderinger av bad og kjøkken i 1. etasje. Badet i 2. etasje er kun kosmetisk oppgradert med flis på flis. Det er også utført arbeider på el- og røranlegg, nevnte arbeider/påkostninger er ikke dokumentert. Enkelte vinduer fra byggeår viser tegn til alder og slitasje med behov for utskiftning i tiden fremover. Terrassen i 2. etasje viser tegn til etterslepet vedlikehold, og tiltak bør påregnes innen kort tid. Utvendig kledning ligger nært terreng og har vært utsatt for økt fuktbelastning over tid, noe som tilsier behov for lokale reparasjoner. Generelt har eldre ytterkledning behov for overflatebehandling i tiden fremover. Det opplyses at boligen har garasjeplass. Denne er ikke kontrollert og målt, men det opplyses at det må forventes vedlikehold i nærliggende tid

ANNET:**OPPVARMING:**

- Gulvvarme på stue/kjøkken, bad og entré
- Enkelte panelovner
- Vedovn

BOD:

- Utvendig bod på 2.3 kvm

Garasje:

- Garasje i rekke på ca 13.8 kvm

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**1.ETG**

Vegger: Slett malt og fliser på bad

Tak: Trepanel og MDF

Gulv: Parkett på soverom, laminat på stue og kjøkken, fliser på bad og i gang

2.ETG

Vegger: Slett malte vegger og fliser på bad

Tak: Trepanel og MDF

Gulv: Parkett og fliser på bad

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK:**

- Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser ingen unormale høydeforskjeller
- Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser ingen unormale høydeforskjeller

GULV:

- Normal slitasje

VEGG/HIMLING:

- Normal slitasje. Eventuelle merker, skjolder eller skruehulll etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser:

- Oppussing av begge bad i 2010. Bad 2 etasje er kun kosmetisk oppgradert med flis på flis med eksisterende vann og avløp. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider
- Nytt kjøkken i 2018. Det foreligger dokumentasjon på arbeider. pkt 7.1
- Nye vinduer i enkelte rom og ny terrassedør i 2019
- Ny yttervegg og isolasjon på boligens nordside i 2021
- Nye gulvfliser i gang og ny laminat på gulv i stue og kjøkken i 2024. Det ble montert gulvvarme under nevnte gulv. Det foreligger dokumentasjon for arbeider. pkt 7.1
- Ny platting 1.etasje i 2013

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	76	2		39	76	2
2.Etasje	45			8	45	
SUM BYGNING	121	2		47	121	2
SUM BRA	123					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		14				14
SUM BYGNING	14	14				14
SUM BRA	14					

BRA-i:

1.etasje:

-Stue/kjøkken, bad, soverom, entré

2.etasje:

-Stue, bad, soverom, sovealkove

BRA-e:

1.etasje:

-Utebod

2.etasje:

-Ingen

MERKNADER OM AREAL:**MÅLING:**

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

GARASJE / UTHUS:

Garasjerekke med egen port

Garasje ble ikke fremvist på befaring og er ikke kontrollert eller målt.

Selger opplyser at garasje er 13.8 kvm. Kledning og garasjeport har behov for vedlikehold

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:

Kjetil Granberg

Takstmann BMTF & Byggmester

21/10/2025

Kjetil Granberg

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Grunnforhold ukjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast og dreneringsrør fra nedløp bort fra grunnmur.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene til å være stabile

Merknader:

- Noe begrenset å kontrollere alle sider av grunnmur da det er oppført terrasse, samt at ytterkledning går helt ned til terreng
- Drenering antas å være fra byggeår. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset
- Takvannet ledes via utkast med begrenset fall bort fra grunnmuren. Denne løsningen kan gi økt risiko for fuktbelastning og skader på grunnmur og eventuelt kjellerkonstruksjon. Det anbefales å lede takvannet lenger vekk fra bygningen

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Tomten er relativt flat, noe gressarealer og beplantninger. Terrengforholdet er felles for bebyggelsen og derfor ikke videre vurdert.

-Ved at boligen ikke har tilknyttet kjeller/underetasje vil ikke dårlig terrengforhold kunne virke negativt på konstruksjonen. Det anbefales allikevel tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen

Merknader:

-Det er lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid. se punkt 2.1

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel. Mengde isolasjon antas å være ca 15 cm med vindspærre, mengde isolasjon og tilstand på vindspærre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

Selger opplyser at det er nyere yttervegg på boligens nordside

-Det er påvist luftespalte mellom utlekting og trekledning, som indikerer normal utførelse for lufting av konstruksjonen iht dagens byggemåte

-Det er påvist bruk av musebånd av metall bak kledning

-Det er ukjent når kledning sist ble malt. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

Merknader:

- Ytterkledning bærer preg av alder med etterslepet vedlikehold, det må kunne forventes vedlikehold og utskiftninger i nær tid. Ved manglende vedlikehold av kledning vil trevirke være mer sårbar for at fuktighet trekker seg inn som vil kunne føre til fukt- og råteskader over tid
- Det lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid
- Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes
- Innfesting til trekledning er festet dypere enn anbefalt. Innfesting skal ligge i flukt med trekledningen eller maks 2mm dypere enn overflater. Ved for dyp innfestning vil det kunne danne seg vannfeller som vil redusere bruks- og levetiden

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 ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og velux takvindu i 2.etasje. Enkelte vinduer med lufteventiler i toppen, Alder på vinduer er varierende. Isolert ytterdør angivelig fra 1990.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

- Vinduer plassert i flukt med kledning. Plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrengning
- Tørkesprekker og avflasket maling på utvendige trekarmen/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelse i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid
- plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrengning
- Håndtak på låsekasse går tregt. Trenger smøring
- Enkelte vinduer med oppsprukne rammer. Det anslås at over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes
- Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltakkonstruksjon med ark oppført med plassbygde sperrer i tre, utvendig tekket med takstein av betong.

-Luftespalter i gesims- og takutstikk indikerer normal utførelse for lufting

-Grunnet manglende tilkomst for vurdering av konstruksjonen, begrenser vurderingen seg til byggemåte, alder og forhold

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1990

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål.

-Begrenset tilkomst for vurdering av undertak da konstruksjonen er lukket, yttertak er kontrollert fra utside via bakkenivå og nederst fra takfot via balkong i 2.etasje

Merknader:

-Undertak, taktekking og tilhørende deler er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Eksakt tidspunkt for omlegging er vanskelig å konstatere, men vær oppmerksom på at tekking med tilhørende deler er over 35 år

-Takrenner er også fylt med mose og bør renses for å sikre tilstrekkelig avrenning mot taknedløp

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Konstruksjonen har kun kneloft, denne er malt igjen og ikke kontrollert, konstruksjon over hanebjelke er lukket.

Merknader:

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.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen har terrasse oppført i trekonstruksjon i 1 og balkong i 2.etasje. Terrasser er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i stående spileformat.

Terrasse 1etasje ny i 2013

-Ukjent når terrasse og balkong sist ble behandlet/beiset/oljet. Videre fremtidig vedlikehold må medregnes

Merknader:

-Rekkverkshøyde måles til 87 cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under lovligheter senere i rapporten

-Målt åpning i rekkverk er på ca 25 cm horisontalt. Åpningen i rekkverket starter ca 57 cm over terrassegulv og følger rekkverk. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm. Dette er også nevnt under lovligheter senere i rapporten

-Avstand mellom gulv og terrassedør er mindre enn anbefalt, som vil gjøre dør og konstruksjon sårbar for vannsprut og snø

-Dels elde og slitasje på gulv. Vedlikehold og utskiftninger må kunne påregnes

7. Våtrom

7.1 bad 1.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet pusset opp 2010.

Fliser på vegger og trepanel i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett og flislagt badekar som er innrammet med dusj. Flislagt benkeplate tilpasset høyde for vaskemaskin/tørketrommel, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i vegg og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Det er ikke mulig å funksjonsteste mekanisk avtrekk i vegg da denne er fuktstyrt

Merknader:

- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling. spalte under dør må være minimum 8 mm. Nevnes senere i punkt 10.5
- Servant tydelig krakelert. Krakelering skyldes ofte alder og spenninger i materiale evt slagskader
- Oppsvelling i bunn av servantskap. Vann fra lekkasje eller vannsøl har samlet seg på bunnplate i servantskap. Dette forårsaker fuktmerker og svellskader i innredningen
- Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

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 ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under plassbygd badekar.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles ledefall på tilgjengelige steder fra vegger mot sluk, men det er ikke mulig å måle fallforhold til selve sluket uten å demontere deler av badekaret

Merknader:

- Høydeforskjell fra topp flis ved badekar til topp flis ved dør er ca 24 mm. Tilstrekkelig høydeforskjell er ivarettatt dersom høydeforskjell er 25mm fra topp sluk, dette kan ikke kontrolleres uten å demontere deler av badekar
- Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
- Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2010
- 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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt er ukjent. Våtrommet er ikke dokumentert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon (soverom) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Plastsluk med vannlås

Merknader:

- Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen
- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

7.2 bad 2.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er 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.

Det opplyses om at badet er fra 2010

Fliser på vegger og trepanel i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, gulvmontert limt toalett, nedsenket dusj med en glassdør. Avtrekksventil oppdrift i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innneklima
- Svelleskade på nedside av dør, som kan komme av manglende luftutveksling hvor fuktighet blir liggende på materiale
- Fuktskader på panel rundt takventil, som kan komme av dårlig tetning/isolasjon i rørgjennomføring gjennom tak eller utettheter fra overside ved takhatt
- Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
- Det er registrert riss/sprekker i enkelte fliser. Årsaken til skadene er usikker, men de kan være et resultat av bevegelser i underlaget, setninger i konstruksjonen eller lokale påkjenninger. Tilstanden bak flisene er ikke kjent, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader i tettesjikt eller underliggende konstruksjon i våtsone

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles tilfredsstillende fallforhold på 1:50 i dusjens nedslagsfelt
- Selger opplyser at det er flislagt på eksisterende fliser i 2010, tilstand under nye fliser er ukjent, samt fallforhold kan være påvirket

Merknader:

- Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
- Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ikke ivarettatt da membran ikke er ført opp mot terskel
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug
- Nedslagsfelt kun avgrenset med en dusjdør. Dette er ikke tilfredsstillende da vannsøl treffer utenfor dusjonen hvor fallforholdet er begrenset. Blir vann liggende på gulvet vil det gi økt fuktbelastning på omkringliggende materialer og dermed redusere gjenværende brukstid på berørte områder. Innkassing bak toalett har utette gjennomføringer og er ikke tilstrekkelig beskyttet mot vannsøl fra dusj grunnet mangel av dusjdør

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1990

Det er 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 ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ukjent tettesjikt. Våtrommet er oppført før krav til dokumentasjon og uavhengig kontroll.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon da det ligger skulte ledninger i vegg på soverom og gang mot bad. Det anses som for risikabelt da det også ligger en uisolert ledning i vegg
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Det opplyses om at det er lagt flis på flis, både på vegg og gulv i senere tid. Dette er kun kosmetisk og forlenger ikke bruks- og levetid for membran/tettesjikt

Merknader:

- Plastsluk med vannlås. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemmt under klemringen
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

8. Kjøkken**8.1 kjøkken 1.etg****TG 1** 8.1 kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 1990 / 2018

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.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2018 og type er Bulthaup kombinert med Ikeadeler.

Slettmalte vegger, panel i taket og laminat på gulvet sammenhengende med stue. Kjøkkenet har høyskap og underskap, kompositt/sten benkeplate med planlimt vask. Kjøkkenøy med underskap platetopp og laminert benkeplate. Integrert Kjøleskap og fryser under benk, oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det er installert komfyrvakt
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

- Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper på kjøkken. Dette er påkrevd, da vanntilførsel til kjøkken er skiftet ved oppussing av kjøkken i 2018 (vurdert i pkt 10.1 VVS)
- Det registreres noe knirk på gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt undergulv
- Fronter på kjøkken har behov for justeringer

9. Rom under terreng**9.1 -**

9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Merknader:

9.1.2 Gulvets overflate

Merknader:

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende alder
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget sistene.
 Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg i hovedsak fra byggeår, bestående av kobber, nyere rør-i-rør på kjøkken fra 2018 i forbindelse med oppussing, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
 -Stoppekran og vannmåler plassert i rom uten sluk (entré)
 -Avløpslufing ført over tak, synlig takhatt på taket
 -Selger opplyser om at det er utført arbeider på anlegget i forbindelse med oppussing av enkelte rom med vanninstallasjoner. Arbeider er ikke dokumentert

Merknader:

-Vanntilførsel med stoppekran er ikke plassert rom med sluk og er ikke lekkasjesikret. Lekkasje eller kondens fra anlegget vil ikke nødvendigvis oppdages tidlig og kan forårsake fuktskader på omkringliggende materialer eller i konstruksjon
 -Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring på kjøkken. Kjøkkenet er pusset opp i senere tid, og det er installert nye vann- og avløpsrør som utløser krav til automatisk lekkasjesikring
 -Dels korrosjonsdannelser på kobberrør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer
 -Vegghengt toalett på bad har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig
 -Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

120 liter varmtvannsbereder fra Ozo, plassert på entré. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom uten sluk.

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

Merknader:

-Berederen tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
 -Berederen er ikke plassert i rom med sluk og er ikke lekkasjesikret på en tilfredsstillende måte. Det er montert et pexrør på sikkerhetsventil som føres ut gjennom yttervegg. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer, mekanisk avtrekk på bad i 1.etg, oppdrift på bad i 2.etg og mekanisk avtrekk på kjøkken.

-Avtrekk på kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

-Avtrekk bad 1.etg er ikke testet da denne er fuktstyrt

Merknader:

-Det er ikke etablert tilstrekkelig lufteventiler i oppholdsrom i boligen. Ved utskiftning av enkelte vinduer ble det ikke satt inn nye vinduer med lufteventil. Da det heller ikke er lufteventiler i vegg anses ventilering av oppholdsrom som utilstrekkelig. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg

-Bad i 2.etg har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innelima. Mekanisk avtrekk må etableres

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2006

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1990

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Anlegget er åpent/skjult, det er totalt 16 kurser inkludert hovedsikring.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Det foreligger samsvarserklæring for:

- Sluttkontroll av småjobber på elektriske det elektriske anlegget den 28.01.2010
- Selger fremskaffer samsvarserklæring for montering av gulvvarme før salg
- Rehab kjøkken, montering av avtrekksvifte på bad. Skifte 8stk sikringer til jordfeilautomater datert den 12.20.2018
- Varmekabel under flis i entre. Gulvvarme Lamiflex under parkett i stue og kjøkken. Omtrekk av stikkontakter til jordet utførelse i stue datert den 20.10.2025

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

- Siste registrerte kontroll ble utført den 26.04.2006
- Det ble ikke registrert pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

- Anlegget til boligen er fra 1990. Det er ujordete stikkontakter i flere rom som ikke er skiftet ut. En ujordet stikkontakt og et ujordet støpsel har kun ett lag med isolasjon. Det har heller ingen ekstra beskyttelse mot berøringsfare ved en eventuell feil på utstyret
- Det er registrert enkelte kontakter i vegg og himling uten deksler/blendelukk, noe som kan medføre berøringsfare ved bruk
- Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for alle arbeider/endringer utført på anlegget etter byggeår. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent
- Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av fagkyndig personell

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det foreligger byggemeldte tegninger, datert 1989. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Det er revet vegg mellom stue og kjøkken. Soverom og bad er utvidet ved å fjerne vaskerom. Det er fjernet vegg mellom kontor og entré for utvidelse av entré. Endringer av planløsninger krever ikke bruksendring da endringer kun berører hoveddeler av boligen

-Registrert åpning i rekkverk er på ca 25 cm horisontalt. Åpningen i rekkverket starter ca 57 cm over terrassegulv og følger terrasserekkverket. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm

-Rekkverkshøyde måles til 0,87 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng

-Innvendig trapp mangler er ikke forskriftsmessig utformet, det mangler tilstrekkelig med håndrekker på begge sider av trappeløp

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for nybygg, datert 31.05.1990

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeapparat er nyinnkjøpt i 2025

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Det foreligger ingen opplysninger om siste feiing eller tilsyn av ildsteder

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Drenering antas å være fra byggeår. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset -Takvannet ledes via utkast med begrenset fall bort fra grunnmuren. Denne løsningen kan gi økt risiko for fuktbelastning og skader på grunnmur og eventuelt kjellerkonstruksjon. Det anbefales å lede takvannet lenger vekk fra bygningen
2.1	Yttervegger
	-Ytterkledning bærer preg av alder med etterslepet vedlikehold, det må kunne forventes vedlikehold og utskiftninger i nær tid. Ved manglende vedlikehold av kledning vil trevirke være mer sårbar for at fuktighet trekker seg inn som vil kunne føre til fukt- og råteskader over tid -Det lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid -Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes -Innfesting til trekledning er festet dypere enn anbefalt. Innfesting skal ligge i flukt med trekledningen eller maks 2mm dypere enn overflater. Ved for dyp innfestning vil det kunne danne seg vannfeller som vil redusere bruks- og levetiden
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Vinduer plassert i flukt med kledning. Plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging -Tørkesprekker og avflasket maling på utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid -plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging -Håndtak på låsekasse går tregt. Trenger smøring -Enkelte vinduer med oppsprukne rammer. Det anslås at over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Undertak, taktekking og tilhørende deler er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Eksakt tidspunkt for omlegging er vanskelig å konstatere, men vær oppmerksom på at tekking med tilhørende deler er over 35 år -Takrenner er også fylt med mose og bør renses for å sikre tilstrekkelig avrenning mot taknedløp
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Rekkverkshøyde måles til 87 cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng -Målt åpning i rekkverk er på ca 25 cm horisontalt. Åpningen i rekkverket starter ca 57 cm over terrassegulv og følger rekkverk. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm -Avstand mellom gulv og terrassedør er mindre enn anbefalt, som vil gjøre dør og konstruksjon sårbar for vannsprut og snø -Dels elde og slitasje på gulv. Vedlikehold og utskiftninger må kunne påregnes
7.1.1	bad 1.etg Overflate vegger og himling
	-Servant tydelig krakelert. Krakelering skyldes ofte alder og spenninger i materiale evt slagskader -Oppsvelling i bunn av servantskap. Vann fra lekkasje eller vannsøl har samlet seg på bunnplate i servantskap. Dette forårsaker fuktmerker og svelle-skader i innredningen -Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
7.1.2	bad 1.etg Overflate gulv
	-Høydeforskjell fra topp flis ved badekar til topp flis ved dør er ca 24 mm. Tilstrekkelig høydeforskjell er ivaretatt dersom høydeforskjell er 25mm fra topp sluk, dette kan ikke kontrolleres uten å demontere deler av badekar -Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug -Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug
7.1.3	bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk

	-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen -Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
7.2.1	bad 2.etg Overflate vegger og himling
	-Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innneklima -Svelleskade på nedsida av dør, som kan komme av manglende luftutveksling hvor fuktighet blir liggende på materiale -Fuktskader på panel rundt takventil, som kan komme av dårlig tetning/isolasjon i rørgjennomføring gjennom tak eller utettheter fra overside ved takhatt -Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug -Det er registrert riss/sprekker i enkelte fliser. Årsaken til skadene er usikker, men de kan være et resultat av bevegelser i underlaget, setninger i konstruksjonen eller lokale påkjenninger. Tilstanden bak flisene er ikke kjent, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader i tettesjikt eller underliggende konstruksjon i våtsone
7.2.2	bad 2.etg Overflate gulv
	-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet -Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ikke ivarettatt da membran ikke er ført opp mot terskel -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger -Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug -Nedslagsfelt kun avgrenset med en dusjdør. Dette er ikke tilfredstillende da vannsøl treffer utenfor dusjsone hvor fallforholdet er begrenset. Blir vann liggende på gulvet vil det gi økt fuktbelastning på omkringliggende materialer og dermed redusere gjenværende brukstid på berørte områder. Innkassing bak toalett har utette gjennomføringer og er ikke tilstrekkelig beskyttet mot vannsøl fra dusj grunnet mangel av dusjdør
7.2.3	bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Plastsluk med vannlås. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring på kjøkken. Kjøkkenet er pusset opp i senere tid, og det er installert nye vann- og avløpsrør som utløser krav til automatisk lekkasjesikring -Dels korrosjonsdannelser på kobberør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer -Vegghengt toalett på bad har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig -Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende
10.2	Varmtvannsbereder
	-Berederen er ikke plassert i rom med sluk og er ikke lekkasjesikret på en tilfredstillende måte. Det er montert et pexrør på sikkerhetsventil som føres ut gjennom yttervegg. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres
10.5	Ventilasjon

	-Det er ikke etablert tilstrekkelig lufteventiler i oppholdsrom i boligen. Ved utskifting av enkelte vinduer ble det ikke satt inn nye vinduer med lufteventil. Da det heller ikke er lufteventiler i vegg anses ventilerings av oppholdsrom som utilstrekkelig. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg -Bad i 2.etg har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innelima. Mekanisk avtrekk må etableres
--	---