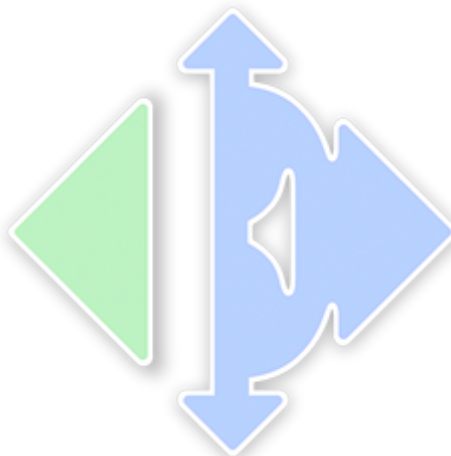


Enebolig
Filtvetveien 17 B
3480 Filtvet



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 24/10/2025

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:339, Bnr: 123
Hjemmelshaver:	Tiril-Marie Fjellstad og Kenneth Fjellstad
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	2011 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2004

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

22.10.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Overskyet og ca.13 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Enkelte kott/boder var fylt med personlige eiendeler og vanskeliggjør en inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen. Banketest etter "bom" under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert. (Bom betyr at flisene har manglende heft til underlaget og kan fremstå løse.)

Forutsetninger:

****Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskillere og utvendige trapper.**
NB! Dersom det skulle oppstå skader eller påvises store avvik i etterkant av befaring før salg må takstmann kontaktes for en evt. ny vurdering.

Oppdragsgiver:

Hjemmelshavere

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Stor opparbeidet tomt i boligstrøk med spredt bebyggelse. Gressplen og prydbusker. Gruset gårdsplass. Flott utsikt over Oslofjorden.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig fra Norbohus oppført med støpt såle mot grunn. Grunnmur i Leca. Yttervegger i trekonstruksjon med liggende kledning. Saltak teknet med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Underetasjen er innredet, det er utekuttet vegger mot terreng. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Ved kun isolering av vegger på innsiden vil man kunne flytte "nullpunktet" i vegg og det vil være fare for kondensering i konstruksjonen. *Det ble ikke funnet forhøyede fuktverdier i vegg mot terreng på befaringsdagen. Grunnet alder bør man holde jevnlig tilsyn med bygningsdeler under terrengnivå og være spesielt oppmerksom på synlige fuktskjolder, luktforandringer etc.

Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

ANNET:

OPPVARMING:

Vannbåren varme i gulv. (trolig ikke i boder/kott)

Peis med lukket innsats (u.etg og 1.etg)

Elektriske panelovner

Luft-luft varmepumpe

(Opplysning gitt ved salg i 2020: Huset er bygget med vannbåren gulvvarme som hovedvarmekilde. Jordvarme fra ca. 80 meter dyp energibrønn. Dette gir meget gunstige fyringsutgifter i boligen. Det er vannbåren varme i alle gulv i 1. etg, bad i 2. etg, og i sokkelleiligheten.)

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Tegninger/dokumenter er mottatt av megler. Opplysninger gitt av hjemmelshavere. (Takstmann står ikke ansvarlig for om opplysninger gitt av eier er korrekte.)

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

VEGGER: Malte slette flater (sponplater), tapet, malt mur fliser på bad

HIMLING: Malt trepanel, tak-ess

GULV: Parkett, laminat, fliser på bad + entre, belegg på vaskerom, teppe på bod i leil., betonggulv teknisk rom.

*Det kan forekomme mindre avvik i material beskrivelser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

- Boligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder.
- Lyd-brannkrav mellom boenheter er ikke mulig å vurdere uten åpning av konstruksjoner. Dette gjøres ikke ved en tilstandsbefaring. Teknisk rom mangler himlingsplater/tetting mot tilstøtende rom/boenheter. Tiltak bør vurderes.
- Det er foretatt stikkprøver av retningsavvik på gulv. Totalavvik opptil 14 mm på soverom i 1.etg. Andre rom 5-8 mm.
- Det er stedvis noe friksjonslyd/kirk i gulv i 1.etg, samt trapp

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Dagens eiere har kun byttet baderoms innredning , samt bygget ny veranda i 1.etg. (Eid siden 2022)

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
U.etg	75	6		11	71	4
1.etg	86			42	86	
Loft	50			4	46	4
SUM BYGNING	211	6		57	203	8
SUM BRA	217					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		49				
SUM BYGNING		49				
SUM BRA	49					

BRA-i:

U.etg:

Sokkelleilichte med entrè, stue/kjøkken, 2 soverom bad og bod.

1.etg:

Entrè, 1 soverom, bad, kjøkken ,vaskerom, stue

Løftetg:

3 soverom, bad, bod (kott ikke målbart ihht måleregler)

BRA-e:

Teknisk rom i u.etg

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

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

Utleiedel 75 m2.

GARASJE / UTHUS:

Eldre uthus/garasje fra 1958 oppført med støpt såle mot grunn. Ca. 50/50 veggkonstruksjoner i tre og mur. Stålplater på tak. Uthus er ikke tilstandsvurdert, men bærer preg av alder og dels noe skjevheter. Man bør gjøre grundige undersøkelser, gjerne med fagperson.

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

24/10/2025

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Støpt betongsåle mot grunn. Grunnmur av Leca eller lignende. Byggegrunn kan ikke verifiseres 100% uten geotekniske undersøkelser.

Merknader: -Selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon

-Det er påvist synlig grunnmursplast med toppliste rundt deler av grunnmur.

-Det er mindre riss/avskaling av puss i Leca ved lyskasse mot vindu til bad i hybel. Bør utbedres. Årsak til riss kan være mange, men har ofte en sammenheng med mindre bevegelser i konstruksjonen. Utvendig riss/avskalinger bør utbedres for å hindre frostspreng etc.

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

TG 2:

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

Riss/avskaling av puss på mur. NORDVEST side.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall vekk fra konstruksjonen. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet dersom dette fysisk lar seg løse.(TEK 17)

Merknader:

Datidens krav på oppføringstidspunktet er avvikende med tanke på dagens krav, men det er viktig at fukt/vann føres vekk fra konstruksjon. Det er synlig drenerende masser inntil grunnmuren. Dersom disse er ført hele veien nedover langs grunnmuren vil dette bidra til å minske fuktpåkjenningen mot grunnmuren.

(NS 3600:2018, flatt terreng tilsier TG 2, fall mot mur gir TG 3)

TG 2:

Flatt terreng /dårlig fall på NORD side (avvik NS 3600:2018)

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Yttervegger med bindingsverk i tre med liggende kledning.

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

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Det er ingen tegn til skader som tilsier at det er manglende lufting bak trekledning. Påvist lufting og musebånd i nedkant av kledningen ved stikkprøver.

-Kledningsbordene er stedvis lavere mot terreng enn anbefalt. Bør ha jevnlig tilsyn og tilføres tilstrekkelig med maling/beis i underkant for å minimere risiko for fuktopptak.

-Det er stedvis mindre avflassing av overflatebehandling. Vedlikehold/utbedringer må påregnes.

-Hjørnekaske på SØRØST side har skader som bør utbedres.

-Noe algevekst på vindskier.

TG 2:

Kledningen ser hovedsaklig bra ut, men avflassing av overflatebehandling og algevekst er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Manglende overflatebehandling kan gi forkortet levetid.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører med karmer i tre fra byggeår.

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer/dører stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen.

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

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

-Enkelte dører og vinduer har behov for justering for god funksjon.

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

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

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

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

TG 2:

Utvendig skader på terrassedør i loftetg. (Denne grenser til en TG 3, men har fortsatt sin funksjon inntakt)

Avflassing i overflatebehandling på enkelte vinduer og omramming

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Takkonstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon da det er en lukket konstruksjon. Lufting mellom undertak og takstein via lekter og sløyfer. Ventil i gavl på 1 side.

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak. Lufting av konstruksjon er viktig for å hindre fukt/råteskader.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Undertak av impregnerte asfaltplater. Sløyfer og lekter av tre under takstein i betong.

*Det mangler snøfangere på takflaten.

*Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket.

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

OBS! Ved inspeksjon av kneloft så påvises det stedvise drypp med mørke flekker på sponplater. Disse er tørre på befaringsdagen. Årsak ukjent og er ikke mulig å vurdere uten inngrep. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjon.

-Det er påvist brekkasje i en takstein ved raft over veranda. Bør utbedres for å unngå følgeskader i underliggende bygningsdeler.

*Undertegnede vil anbefale en utvidet kontroll av taket under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

TG 3:

Det er påvist en mindre lekkasje evt/kondensering ved takhatt. Anbefales ytterligere undersøkelser og utbedring av forholdet.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Loftetasjen er innredet ved ukjent årstall.

Merknader: NB! Her beskrives kun innredet del av loftet. Overflater med normal bruksslitasje ihht alder. Ingen synlige lekkasjer rundt pipen. Luke i himling har ingen funksjonell dampsperre. Man bør vurdere ny luke for å hindre varm luft i å stige opp til "kaldtloftet".

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

Se også punkt 4.1 og 4.2

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

1. Veranda i trekonstruksjon mot SØR/ØST/VEST med utgang fra stuen i 1.etg. Rekkverk i tre målt til 103 cm.
2. Veranda i trekonstruksjon mot SØRVEST med utgang fra soverom i loftetg. Rekkverk i tre målt til 100 cm
3. Terrasseareal mot SØRVEST med belegningsstein på bakkeplan med utgang fra hybel.

Merknader:

1. Veranda 1.etg ny i 2024. Normal vær/bruksslitase.

TG 2:

Vurderes grunnet tørkesprekker/generell slitasje på terrassebord på veranda i loftetasjen.

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 ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, malt trepanel i himling. Innredning med mørke slette skuffefronter, vask med ett-greps armatur. Speil på vegg. Gulvmontert WC. Frittstående massasjedusj/kar.
Mekanisk avtrekksvifte i himling, samt ventil i vindu.

Merknader: Det er påvist manglende fliser på vegg bak massasjekaret. Ved endring av bruk så må man utbedre dette for å beskytte membran.

Det anbefales å etablere større spalte i dørblad/terskel for raskere luftgjennomstrømmning og utskiftning av fuktig luft ved bruk.

TG 2:

Settes da baderommet mangler noen fliser på veggen bak lukket kabinett.

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 flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med vannbåren varme.

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 13 mm fra terskel til front av lukket kabinett. Sluk er ikke tilgjengelig for måling. Oppkant med eikelist ved dørterskel på ca. 40 mm. Ikke mulig å påvise membran uten å fjerne listverk.

* TEK 97/07: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. DVs. 16 mm

Det er påvist enkelte manglende gulvfliser under lukket kabinett. Disse bør utbedres ved endring av bruk.

TG 2:

-Manglende flis under kabinett.

*Noe uavklart fall på gulv ihht forskifter, da sluk ikke er tilgjengelig for måling inspeksjon. Rommet fungerer likevel greit med dagens bruk, da bruksvann fra lukket kabinett ledes direkte i sluket.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår
Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Merknader: Det er fuktmålt i stender via inspeksjonsluke på vaskerommet. Ingen forhøyede verdier ble påvist. Forventet levetid for membran er 20 år.

TG 2:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ansett som avvik ihht NS 3600:2018

7.2 Bad (loft)

TG 1 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 vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, malt trepanel i himling. Innredning med vask, speil og lampe på vegg. Gulvmontert WC. Frittstående badekar. Mekanisk avtrekksvifte.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje. Vindu til badekar er plassert i våtsone, men det er ikke påvist skader i vindu eller listverk på bakgrunn av dette. Man bør være varsom ved bruk av kar evt. montere sprutbeskyttelse.

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 ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varme.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder. Gulvet er tilnærmet flatt og har således et avvik ihht TEK 97. Bruksvann ved bruk av kar ledes direkte i avløp eller sluk. Oppkant ved dørterskel med eikelist på ca. 60 mm vil forhindre at vann vil nå tilstøtende rom. (Forutsetter en membranoppkant bak list, som ikke er mulig å påvise uten å demonterer listverk) Rommet fungerer likevel greit med dagens bruk av lukket kabinett.

-Det er ingen spalte i dørterskel/karm. Det vil av den grunn være noe redusert luftgjennomstrømning, da det kun er ventil i vindu. Tiltak kan vurderes.

TG 2:

Settes grunnet avvik på fall ihht TEK 97. (TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Dvs. 16 mm)

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

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er ukjent alder på våtrommet.

Merknader: -Det er antydning til membran i sluk, men det kan ikke verifiseres 100% om den ligger under klemringen. Dersom membran på gulv er feil utført vil fukt kunne trenge inn i konstruksjonen.

-Fuktsøk er utført mot våtsone fra bakside kneloft.

NB! Våtrom er bygget opp med dampspærre bak gips og sponplater. Dette er en svært uheldig løsning da fukt vil kunne bli stengt inne mellom 2 tette sjikt og øke risikoen for fukt/råteskader dersom membranen får en svekkelse. Det er pdd ingen synlige tegn på skader/svekkelser.

-Sluk/avløp under badekar er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Forventet levetid for membran er 20 år ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320

TG 2:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.

Feil oppbygging av våtrom. (risikokonstruksjon)

Sluk under kar er vanskelig tilgjengelig ansett som avvik ihht NS 3600:2018

7.3 Bad (leilighet)

TG 1 7.3.1 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.

Flislagte vegger, tak-ess i himling. Profilert innredning med vask, veggskap og speil. Dusjnise med glassbyggerstein. Gulvmontert WC. Elektrisk avtrekksvifte.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje.

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv med varme.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder. Det er målt høydeforskjell med laser på 42 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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 ukjent bruk av membran/tettesjikt på vegger. Det er synlig membran ved klemring i sluket. 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.

Merknader:

Hullboring og fuktsøk ble foretatt fra tilstøtende rom, uten tegn til forhøyede verdier i tresvill.

Forventet levetid for membran er 20 år ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320

TG 2:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. For trygg bruk kan man montere et lukket kabinett.

7.4 Vaskerom**TG 2** 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med vinyltapet på vegger, trepanel i himling. Utslagsvask på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Merknader:

Velfungerende vaskerom med adkomst fra utsiden og tilgang fra kjøkken.

Det er enkelte merker/skruehull i vegger etter eldre innredning. Disse er tettet.

TG 2:

Settes som et helhetsinntrykk på overflater.

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv med oppbrett lang vegg og ved dørterskler.

Merknader:

-Det er målt høydeforskjell med laser på 15 mm fra topp gulv ved terskel til topp slukrist. Hovedgulvet er tilnærmet flatt med oppkant langs terskler. Lekkasjesikkerhet er derfor ansett som tilfredsstillende .

-Det er påvist et hakk/sår i belegget. Ikke mulig å påvise om perforeringen er helt gjennom belegget. Dette vil i så fall gi økt risiko for fukt i tilstøtende konstruksjon ved vannsøl på gulvet. Vaskerom har generelt en begrenset direkte fuktpåkjønning.

TG 2:

Svekket belegg grunnet hakk/sår i overflate.

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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.

Vinyl på vegg og gulv er ansett som tettesjikt. Belegget er synlig klemt ned i sluket.

Merknader: -Hullboring er ikke foretatt grunnet konstruksjonsmessige årsaker. Vegger er ikke utsatt for direkte vannpåkjenning.

Forventet levetid for membran er 20 år

TG 2:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. (Se også 7.4.2)

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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.

Kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter. Benkeplate i tre. Kjøkkenøy med nedfelt platetopp/gassbluss og takmontert ventilator. Integrert kjølehjørne, stekeovn og oppvaskmaskin.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje. Benkeplater av tre må ha jevnlig vedlikehold for motstandsdyktighet mot fukt o.l.

*Det er ikke påvist komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. Lekkasjesikring anbefales uavhengig av byggt teknisk forskrift. Dette sikrer boligen mot større vannskader som ofte er omfattende (både i tid og kostnader) å reparere. De fleste forsikringsselskap gir dessuten premierabatt dersom lekkasjesikring er installert.

**Det er ikke lovpålagt å ha gassalarm i bolig, men det er sterkt anbefalt av sikkerhetsmessige årsaker.

8.2 Kjøkken (leilighet)

TG 1 8.2 Kjøkken (leilighet)

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i tre. Nedsenket vask med ett-greps armatur. Fliser over benk. Ventilator i veggskap med direkte avkast. Frittstående hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn med platetopp og kombiskap.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder.

**Benkeplater i tre har behov for jevnlig vedlikehold.

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

9. Rom under terreng

9.1 Innredet u.etg/leilighet

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Malte flater og tapet på vegger og tak-ess plater i himling. Det er påvist ventiler i yttervegger og spalteventil i vinduer.

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

Merknader: Overflater hovedsakelig med normal slitasjegrade ihht alder. Tapet på en vegg i stuen er stedvis avflasket.

TG 2:

Settes på bakgrunn av avflasket/løs tapet på en vegg.

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.

Overlater med flis i entrè, parkett i oppholdsrom, teppe i boden. Hovedsakelig normal bruksslitasje ihht alder.

Merknader: TG 2:

-Parketten er stedvis oppsprukket mellom entrè og stue.

- "Bom" (hulrom) under flis i entre. "Bom" tilsier at flisen mangler heft til underlaget. I ytterste konsekvens så kan flisen løsne i sin helhet.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Hullboring og fuktsøk er foretatt på soverom mot ØST i vegg mot terreng, uten forhøyede verdier. Ventilering av u.etg ihht eldre

byggeskikk. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og vindu samt elektrisk avtrekksvifte på bad..

Åpningsbare vinduer.

Merknader: -Borring av et 73 mm hull gir en begrenset adgang til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

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

*Det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i plast (rør-i-rør) , avløpsrør og sluk i plast. Vannrør er synlige i himling på teknisk rom. Det er sluk i gulvet.

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

-Stoppekran på teknisk rom u.etg .

-Ingen synlige tegn til lekkasjer på befaringsdagen.

*Eier opplever ingen problemer med vann/avløp

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

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

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2003

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

2 stk VV-bereder fra Oso Hotwater, RS 200, 198 liter og RS 120, 116 liter montert på teknisk rom med sluk i gulvet.

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

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

TG 2:

Forventet levetid er oppnådd/nærmer seg. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)

(Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)

TG iu 10.3 Vannbåren varme

VV-varme med synlige rør i teknisk rom, samt i fordelerskap på vaskerom i 1.etg.

Merknader: Bygningsdelen er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse. For utvidet sjekk/kontroll bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak.

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentral tilknyttet vannbåren varme er ikke inspisert, da dette krever spesialkompetanse. Eier opplyser om at termostater i 1.og loftetg. ikke virker. Varmen må justeres i skapet på vaskerommet.

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

TG 1 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

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

Merknader: -Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til innneklima og ventilering. (balansert ventilasjonsanlegg)

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

*Mekanisk avtrekk: Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungerende ventilasjonssystem, men resulterer i høyt energitap, da slike anlegg ikke har noen form for varmegjenvinning. Selve kanalene anbefales renset minimum hver 5. år

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

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

2 stk sikringskap med automatsikringer plassert i u.etg på teknisk rom. Det elektriske anlegget ligger for det meste skjult i vegger og tak.

Merknader: -El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert.

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

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Samsvarserklæringer er ikke fremvist. Dagens eier har ikke fått utført elektriske arbeider.

*Elektrisk anlegg i garasjen bør ha utvidet kontroll, da det er synlige avvik med åpne koblinger etc.

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

av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden forrige tilsyn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Originale byggetegninger datert 02.05.2003 er fremlagt. Plantegninger av u.etg og 1.etg stemmer med dagens plan. Loftsetasjen er på originale tegninger definert som "Disponibelt". Avvik: Loftetg. består i dag av 3 soverom, bod, bad og et kott. Innredning av loftetasjer kan være ansett som søknadspliktige tiltak. Veranda over 50 cm fra terrenget er utvidet mot SØR og berør dermed BYA på eiendommen. Dette er også ansett som søknadspliktig tiltak. Kommunen bør evt. kontaktes for avklaringer rundt dette.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Mindre taklekkasje eller kondensering rundt takhatt på NORDØST side må utbedres da det kommer mindre mengder vann inn i boligen. Fare for ytterligere skader på konstruksjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Drenering/fuktsikring har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Riss/avskaling av puss på mur. NORDVEST side.
1.3	Terrengforhold
	Flatt terreng /dårlig fall på NORD side (avvik NS 3600:2018)
2.1	Yttervegger
	Kledningen ser hovedsaklig bra ut, men avflassing av overflatebehandling og algevekst er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Manglende overflatebehandling kan gi forkortet levetid.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Utvendig skader på terrassedør i loftetg. (Denne grenser til en TG 3, men har fortsatt sin funksjon inntakt) Avflassing i overflatebehandling på enkelte vinduer og omramming
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Vurderes grunnet tørkesprekker/generell slitasje på terrassebord på veranda i loftetasjen.
7.1.1	Bad (1.etg) Overflate vegger og himling
	Settes da baderommet mangler noen fliser på veggen bak lukket kabinett.
7.1.2	Bad (1.etg) Overflate gulv
	-Manglende flis under kabinett. *Noe uavklart fall på gulv ihht forskifter, da sluk ikke er tilgjengelig for måling inspeksjon. Rommet fungerer likevel greit med dagens bruk, da bruksvann fra lukket kabinett ledes direkte i sluket.
7.1.3	Bad (1.etg) Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ansett som avvik ihht NS 3600:2018
7.2.2	Bad (loft) Overflate gulv
	Settes grunnet avvik på fall ihht TEK 97. (TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Dvs. 16 mm)
7.2.3	Bad (loft) Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Feil oppbygging av våtrom. (risikokonstruksjon) Sluk under kar er vanskelig tilgjengelig ansett som avvik ihht NS 3600:2018
7.3.3	Bad (leilighet) Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. For trygg bruk kan man montere et lukket kabinett.
7.4.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Settes som et helhetsinntrykk på overflater.
7.4.2	Vaskerom Overflate gulv
	Svekket belegg grunnet hakk/sår i overflate.
7.4.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. (Se også 7.4.2)
9.1.1	Innredet u.etg/leilighet Veggene og himlingens overflater
	Settes på bakgrunn av avflasset/løs tapet på en vegg.
9.1.2	Innredet u.etg/leilighet Gulvets overflate
	-Parketten er stedvis oppsprukket mellom entrè og stue. -"Bom" (hulrom) under flis i entre. "Bom" tilsier at flisen mangler heft til underlaget. I ytterste konsekvens så kan flisen løsne i sin helhet.
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid er oppnådd/nærmer seg. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er påvist en mindre lekkasje evt/kondensering ved takhatt. Anbefales ytterligere undersøkelser og utbedring av forholdet. *Prisvurdering kun ment som et lokalt tiltak. Legging av nytt tak vil ha en helt annen kostnad.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-