



**Enebolig m/utleiedel**  
 Åsveien 23  
 3425 Reistad



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Geir A.B. Randen**

Dato: 29/10/2024

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:

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:108, Bnr: 47
<b>Hjemmelshaver:</b>	3 Forsikringselskap
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	1300 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	-
<b>Adkomst:</b>	Kommunal
<b>Vann:</b>	Kommunal
<b>Avløp:</b>	Kommunal
<b>Regulering:</b>	-
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	-
<b>Forsikringsforhold:</b>	-
<b>Ligningsverdi:</b>	-
<b>Byggear:</b>	1966/2014

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	23.10.2024
<b>Forutsetninger:</b>	<p>Boligen ble inspisert i dagslys. Det var sol og lettskyet og ca. +8 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen. Tak er ikke besiktiget grunnet manglende tilgang/sikringsutstyr.</p>
<b>Oppdragsgiver:</b>	Aktiv Asker
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Lars Petter Heinegaard
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS 3

**OM TOMTEN:**

Lett skrånende tomt mot SØR med flott utsikt. Belegningsstein/grus i gårdsplass med trappeadkomst til boligen. Opparbeidet hage med plen og prydbusker. Store terrasser og flislagte utearealer med swimspa, boblebad.

**OM BYGGEMETODEN:**

Opprinnelig bolig fra 1966 er oppført i betong med flatt tak over grunnmur av betong. Tilbygg oppført i trekonstruksjon med aquapanel og utvendig puss. Flatt tak i antatt trekonstruksjon, tekket med folie/membran.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Det vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger.

Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen, retningslinjer og eller manglende dokumentasjon, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Man må i tillegg sette seg godt inn i skaderapporter etc. da disse omfatter andre undersøkelser enn hva man gjør ved en tilstandsbefaring.

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

3 stk ildsteder

Varmekabler i flere rom. (hvilke rom er ikke angitt)

**DOKUMENTKONTROLL:**

Tidligere skaderapporter, eiendomsinformasjon via Propcloud.no samt tilsendt dokumenter fra eiendomsmegler og forsikringselskap.

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

**VEGGER:** Malte slette flater i form av sparklede plater og mur, trepanel, glassbyggerstein, fliser på badrom

**HIMLING:** Malte slette flater sparklede plater og mur, malt betong, trepanel, falsede takplater

**GULV:** Tregulv/parkett, malt tregulv/plater, fliser, teppe, betong

(Mindre avvik kan forekomme i beskrivelse av overflater)

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig.

-Overflater har hovedsaklig normal brukslitasje

-Det er tidligere foretatt hulltaking og stikkprøver i overflater på flere rom i boligen for fuktsøk/sjekk av muggvekster. Man må forvente et større oppussingsprosjekt i flere rom, hvor man må åpne konstruksjon for å evt. avdekke ytterligere skader. Større avvik kan/vil forekomme.

-Gulv, dør vegg på soverom i utleiedel har stor slitasje.

-Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser på det meste 20 mm i stue 2.etg.\*Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

-Det er bom under flis i utleiedel.

\*Det er foretatt stikkprøver av hulrom under fliser (bom). Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

-Det er registrert glippe mellom gulvlist og gulv i utleiedel på 8 mm. Årsak ikke videre vurdert.

-Stor slitasje på gulv på soverom i utleiedel.

Det kan/vil være forhold som ikke er fanget opp/beskrevet ved denne tilstandsvurderingen. Det er viktig at interessenter gjør en grundig sjekk av boligen og setter seg inn i alle dokumenter.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Boligen er opprinnelig oppført i 1966. Det er utført vesentlige oppgraderinger, tilbygg/påbygg i senere tid.

**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 m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
U.etg	72				9	63
1.etg	240	7		40	240	
2.etg	137			263	137	
SUM BYGNING	449*	7*		303*	386	63
SUM BRA	456					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

U.etg:  
 Integrrert garasje, vinkjeller og bod  
 1.etg:  
 Soverom m/privat bad, entrè, vaskerom, 2 soverom, peisstue, tv-stue, bad m/badstue, trimrom  
 2.etg:  
 Tv-stue, stue, kjøkken, bad og kinorom.  
 Utleiedel:  
 Entrè, 2 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom

Romdefinisjoner er basert på dagens bruk.

**BRA-e:**

Utestue/bod

## MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og Srom.

Det er ikke fremvist byggetegninger som samsvarer med boligen. Det er ikke mulig å bedømme tykkelse på vegger mellom boenheter. 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.

\*Integrert garasje utgjør 46 m<sup>2</sup>.

\*Utleiedel utgjør 60m<sup>2</sup> +7 m<sup>2</sup> bod =67 m<sup>2</sup> BRA + 17 m<sup>2</sup> TBA

\*Uthus har ikke målbart areal ihht måleregler. 6 m<sup>2</sup> gulvareal

---

## GARASJE / UTHUS:

\*Integrert garasje i u.etg på boligen med leddport og elektronisk portåpner. El-billader i garasjen.

\*Utestue/bod. Utestue er i dårlig forfatning og bør rives. Ikke videre tilstandsvurdert.

---

## **BYGGMESTER:**

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

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

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

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Geir A.B. Randen**

Takstmann og tømrer

---

29/10/2024



Geir A.B. Randen

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Boligen er oppført med grunnmur av betong.

**Merknader:** -Det er påvist manglende topplst på grunnmursplast rundt boligen. Dette skaper unødig fuktpåkjenning mot mur da vann kan trenge bak grunnmursplasten. Må utbedres  
-Deler av grunnmur er ikke mulig å inspisere grunnet inntilbygget/støpt terrasse.  
-Ukjent løsning rundt deler av tilbygget stue mot SØRØST. En form for plater som ligger inntil vegg.  
-Avskaling av puss. Bør utbedres.  
-Takvann fra terrasse har 2 utløp ved garasjeport hvor det oppstår vannansamling. Det er registrert fall mot garasjeport. Det vil/kan oppstå isdannelse og fare for at vann fukt vil trenge inn i garasjen. Dette er også omtalt i skaderapport (Takst Sori AS)

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

TG 2:

Manglende topplst.

Usikkerhet rundt tettesjikt ved inntilbygget terrasse

TG 3:

Grunnet synlig vannansamling under krypkjeller anses ikke dreneringen å fungere tilfredsstillende. Tiltak bør utføres.

### TG 2 1.2 Krypekjeller

Krypkjeller med adkomst via garasje. Det er en blanding av grus og leire under krypkjeller. Noe lagring av organisk materiale. Etasjeskille i betong mot boligen. Lite skadepotensial da det ikke er fare for råteskader.

**Merknader:** -Det er påvist synlig vannansamling under krypkjeller. Tyder på at drenering rundt bolig ikke er tilfredsstillende.  
-Alle rom i krypkjeller er ikke kontrollert grunnet små åpninger i betongkonstruksjoner som ikke var mulig for undertegnede å forsere.

TG 2:

Manglende ventilering og fuktsikring mot grunn. Det bør/må etableres gjennomlufting av krypkjeller. Vær obs vedrørende vannrør med fare for frostskafer dersom det etableres ventilering.

### TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er stedvis fall mot grunnmur på NORD side, samt motfall ved innkjøring til garasjen. Dette skaper unødig fuktpåkjenning mot mur/konstruksjon

**Merknader:** -Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet dersom dette fysisk lar seg løse.(TEK 17)

TG 3:

Fall mot grunnmur (avvik ihht NS 3600:2018) Utbedres og kostnadsestimeres sammen med punkt 1.1

## 2. Yttervegger

### TG 3 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Yttervegger i betong i eldre del, samt bindingsverk i tre med aquapanel og pussede overflater.



- Merknader:** -Det er tidligere påvist fukt/råteskader i yttervegg på soverom mot SØRØST samt i tv-stue  
 -Det er påvist riss i puss, hulrom under puss og en del avflassing av overflatebehandling på murvegger. Utbedring av puss/overflatebehandling er ikke kostnadsvurdert.  
 -Det ble på befaringdagen påvist synlig fukt og råteskader i vegg/gulv på soverom, samt forhøyede verdier av fukt i vegg i peisstue. Ytterligere undersøkelser må foretas. Det er viktig å finne kilden til fuktgjennomtrengning.

TG 3:

Fukt/råteskader i yttervegg. Må utbedres.

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 3 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 med varierende utførelse. Enkelte vinduer/dører med rammeverk i tre, andre vinduer/dører utført i metall/plast. Skyvedør/foldedør til terrasser

**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 er påvist råteskader i vindu, samt sprekk i glass på tv-stue.
- Diverse avflassing i overflatebehandling på trevinduer/dører. Bør utbedres for å forhindre ytterligere skader. TG 2
- Foldedør i stue mot SØRØST er vanskelig å åpne/lukke. (beskrevet i tidligere skaderapporter)
- Enkelte dører og vinduer har behov for justering for god funksjon. TG 2
- Det er liten klaring mellom omramming og vannbord

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

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

TG 3:

Råteskader i vindu

Sprekk i glass

### 4. Tak

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

Det er flate tak på boligen med lukket konstruksjon. Takterrasse over deler av boligen.

**Merknader:** TGIU er valgt da takkonstruksjon ikke kan vurderes. (kompakttak) Se andre utfyllende skade/reklamasjonsrapporter som beskriver tak.

#### TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet asfalttakbelegg og membran/folie i taktekingen. Folie/tak er ikke besiktiget grunnet manglende tilgang/sikkerhetsutstyr. Folie/membran er ikke mulig å kontrollerer under terrassebord uten destruktive inngrep.  
 \*HMS stiller strenge krav til sikring ved arbeid på tak.

**Merknader:** Det ble ikke påvist overløp til takvann.

\*Det er beskrevet i skaderapport/reklamasjonsrapport at beslag/membran har manglende/ufullstendig avslutning.

Lekkasje i nedløp på trimrom. Ytterligere undersøkelser bør/må foretas og bøtende tiltak må utføres. Avvik å kostnader vil påløpe.

**5. Loft**

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 3** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Terrassearealer utført i trekonstruksjon på bakkeplan, takterrasse, flislagte utearealer ved utekjøkken.

**Merknader:** -Det er påvist et knust glassfelt på takterrasse ved kjøkken.

-Det er marginal oppkant til dørterskel. Fare for vanninntrengning ved. f.eks snøsmelting/slagregn.

-Tettesjikt under terrassebord er ikke mulig å vurdere uten destruktive inngrep.

-Rekkverkshøyder på glassrekkverk er ihht forskrifter (100 cm). Rekkverk på balkong ved kjøkken er lavere enn dagens krav. (92 cm) Det er mangelfullt rekkverk i utvendig trapp, veranda/adkomst til hybel, samt utvendig terrasse mot SØRØST. Må utbedres for å hindre fallskader.

-Det er ikke påvist luke til sluk eller annen form for tilkomst til avløp fra taket/terrassen.

TG 2:

Rekkverkshøyde har avvik ihht dagen krav på balkong

TG 3:

Mangelfullt rekkverk i utvendig trapp.

Knust glass.

**7. Våtrom****7.1 Bad 1.etg (privat)****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, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, malte slette plater i himling ( ca. 2017 ref. Inspect skaderapport)

80 cm innredning med vask og ett-greps armatur

Vegghengt WC

Dusjhjørne med svingbare glassdører

Mekanisk vifte

**Merknader:** Overflater med normal bruksslitasje.

Det er åpen løsning mot soverom/garderobe.

-Det er mangelfull tilluft til baderommet via soverom. Det bør etableres lufte-rist i dør inn til soverom, evt yttervegg.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.. ( Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Manglende tilluft. Tiltak bør vurderes

**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 tilfredsstillende fall til sluket.

#### Flislagt gulv med varmekabler

**Merknader:** -Antydninger til svertesopp i elastisk fugemasse. (ganske normalt)

-Det er målt høydeforskjell med laser på 19 mm fra topp flis ved "terskel" til topp slukrist. Det er noe avvik på fall 1:100/høyde på membran for å oppfylle funksjonskravet i TEK 10 punkt B:

"Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist."

-Det er ingen dørterskel/oppkant til garderobe/soverom, med fare for at vann vil nå tilstøtende rom.

TG 2:

Avvik på fall ihht funksjonskrav TEK 10

Svertesopp i fugemasse /avvik ihht NS 3600:2018)

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. 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.

Sluk i plast.

**Merknader:** -Det er ikke mulig å bore hull i vegger mot våtsone fra tilstøtende rom pga. konstruksjonsoppbygging.

-Synlig membran under klemring i sluk. Mansjetter rundt rørgjennomføringer er ikke mulig å påvise.

-Ingen tegn til forhøyede fuktverdier ved søk i hullboring i tilstøtende vegg til våtsone.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Manglende dokumentasjon på membran

#### 7.2 Bad m/badstu

##### TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Flislagt bad med malte plater i himling.

Innredning med servant

Vegghengt WC

Massasjekar

**Merknader:** Ingen ytterligere beskrivelse da baderommet må/bør total renoveres da det er påvist muggvekst i vegger grunnet sviktende tettesjikt.

TG 3:

Se punkt 7.2.3

##### TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Ingen ytterligere beskrivelse da våtrommet må renoveres

**Merknader:**

## 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

**Merknader:** -Det er påvist muggvekst bak platekledning til bad.

-Sluk under massasjekar er ikke tilgjengelig for inspeksjon

TG 3:

Badet må total renoveres

## 7.3 Bad 2.etg

## 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, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger med malte plater i himling (2001, ref Inspect skaderapport)

Benkeplate med 2 stk toppmonterte vasker i glass. Ett-greps armatur.

Vegghengt WC

Åpen dusjløsning

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

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.. ( Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Forventet tid for utskifting/oppgradering er oppnådd/nærmer seg.

\*Selv om forventet brukstid er oppnådd eller nærmer seg så kan badet ha flere år igjen med god funksjon med tilpasset bruk.

## 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.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler. Ref. tidligere rapporter så ble det lagt nye fliser på gulv over eksisterende membran.

**Merknader:** -Det er målt høydeforskjell med laser på 26 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist til hovedsluk. Gulv i dusjonen ligger høyere enn hovedsluket slik at bruksvann ledes mot innredning ved bruk av dusjen. Man vil oppleve vannansamling på gulv.

TG 2:

Avvik på fall ihht utførelse/funksjon. Det kan etableres lukket dusjkabinett for å hindre vannansamling på gulv.

## 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra antatt 2001

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. 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 ikke utført hullboring mot våtsone grunnet konstruksjonsmessige årsaker/inntilliggende innredning.  
-Det er hjelpesluk i dusjsone med avløpsrør til hovedsluk. Avløp fra vask føres også ned til hovedsluket. Det er vanskelig å rengjøre sluk/vannlås grunnet rørstusser som må demonteres.

TG 2:

Forventet levetid for membran er oppnådd/nærmer seg. Påregnelig med oppgradering/utskiftning.

## 7.4 Vaskerom

### TG 2 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Vaskerom med malte slette flater på vegg og i himling.

Skap og benkeinnredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

VV-bereder

Mekanisk avtrekksvifte.

**Merknader:** -Det er mangelfull tilluft til vaskerommet. Det bør etableres lufterist/spalte i dør evt. vegg mot tilgrensede rom.

\*Vaskerom er ikke bygget opp med vanntette flater på vegg. Det er kun gulv og område rundt vask som er ansett som våtsone.

TG 2:

Mangelfull tilluft til vaskerommet. Tiltak bør vurderes.

### TG 1 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabel og sokkelflis på vegg.

**Merknader:** -Det er målt høydeforskjell med laser på 18 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Det er registrert fall på gulv mot sluket.

### TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Kun våtsone på gulv samt rundt vask på vegg.

- Merknader:** -Det er svært liten/ingen fuktpåkjenning på overflater.  
-Det er antydninger til membran ved sluk. Ukjent om membran har oppkant langs vegger.

TG 2:  
Mangelfull sprutsikring på vegg ved vask  
Manglende dokumentasjon på membran.  
Usikkerhet rundt utførelse av tettesjikt ved sluk.

## 7.5 Bad/vaskerom Utleiedel

### TG 1 7.5.1 Overflate vegger og himling

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

Hovedsaklig fliser på vegg med malte plater på vegg i overgang til malte slette plater i himling. (2016 ref. Inspect skaderapport)

100 cm innredning med vask og ett-greps armatur

Frittstående WC

Dusjhjørne med svingbare glassdører

Mekanisk avtrekksvifte

- Merknader:** -Overflater med normal bruksslitasje.  
-Dusjgarnityr må byttes. (Ikke ansett som et stort avvik grunnet liten kost.)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.. ( Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

### TG 2 7.5.2 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 flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler

- Merknader:** -Svertesopp i elastisk fugemasse.  
-Det er målt høydeforskjell med laser på 20 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. (Fall 1:100) Det kan ikke påvises tilfredstillende oppkant ved dørterskel uten destruktive inngrep. Funksjonskarv i TEK 10 tilsier at: "Våtrommets vannrette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist." Dette punktet er ikke mulig å avdekke.

TG 2:  
Svertesopp i elastisk fugemasse (avvik ihht NS 3600:2018)  
Avvik på fall

### TG 2 7.5.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra antatt 2016  
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

**Merknader:** -Det ble ikke avdekket forhøyede verdier av fukt i vegg mot våtsone.

-Det er synlig mansjett i sluk

-Vaskerom mangler sluk. Evt. lekkasje må renne gjennom rommet og inn på badet.

-Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, kan det likevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

TG 2:

Manglede dokumentasjon på membran

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 1 8.1 Kjøkken

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

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

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

Kjøkken med ukjent alder.

Slette fronter med integrerte håndtak

Benkeplate i akryl med nedfelt/integrert vask og keramisk platetopp

Takmontert ventilator

Integrert komfyr x2, kombi kjøl-/fryseskap x2, oppvaskmaskin

**Merknader:** Kjøkken med normal slitasje ihht bruk og alder.

(Enkelte synlige merker og hakk må forventes på et brukt kjøkken.)

### 8.2 Kjøkken Utleiedel

#### TG 2 8.2 Kjøkken Utleiedel

Vanninstallasjonen er fra 2014

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

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

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

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

Kjøkken med slette fronter og integrerte håndtak.

Benkeplate i akryl med vask og keramisk platetopp

Integrert oppvaskmaskin + komfyr + kombi kjøl-/fryseskap

Ventilator i veggskap. (konstant avtrekk via vifte montert på vaskerom)

Komfyrvakt og lekkasjestopper i benk

**Merknader:** -Det er påvist svelling i skrog/dekkside ved oppvaskmaskin

Diverse bruksslitasje på fronter.

TG 2:

Svelling i skrog (avvik NS 3600:2018)

## 9. Rom under terreng

### 9.1 U.etg/1.etg

#### TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Garasje, bod og enkelte vegger/rom i 1. etg ligger delvis under terreng. (Trimrom, bad m/badstue, peisstue, soverom og bad til hovedhuset, bad og soverom i utleiedel.)

Overflater med varierende materialer.

**Merknader:** -Garasje og bod er utført med synlige betongvegger. Øvrige rom med påførede murvegger og platekledning

-Det ble påvist forhøyede verdier av fukt i vegg på trimrom og peisstue. Tidligere målinger har avdekket fukt i vegg på barnerom i hybel og muggvekst på gipsplater

\*Det er påvist dampspærre i vegger som ligger under terreng. Det er fare for at fukt "spærres" inne i vegg og kan skape grobunn for fukt og råteskader.

\*Ved kun isolering av vegger på innside så vil man flytte duggpunktet lenger inn i veggen med fare for kondensering, som igjen kan føre til fuktproblematikk.

Det ble målt 20,5 vektprosent med pigger i bunnsvill på trimrom. Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så kan dette

føre til fuktskader med fare for sopp og råtedannelse.

-Luke fra garasje og inn til krypkjeller må/bør etableres.

\*Ytterligere undersøkelser bør foretas for å avdekke eventuelle følgeskader.

TG 2:

Velges da det er påvist fukt med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018)

\*Man kan forvente store utbedringskostnader dersom det avdekkes fukt og råteskader i utforede vegger. Hulltaking er kun gjort på tilfeldig valgte steder.

#### 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.

Gulvoverflater med varierende utførelse.

**Merknader:** Riss/sprekk i gulv under teppe på stue mot SØRØST. Årsak ikke videre vurdert.

-Det kunne ellers ikke påvises nevneverdige skader utover normal brukslitasje.

TG 2:

Riss/sprekk i gulv er avvik ihht NS 3600:2018

#### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

\*Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.

Løsningen fungerer, men 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.

**Merknader:** -Det er generelt mangelfull ventilering i boligen.

TG 2:

Settes på bakgrunn av forhøyede fuktverdier i vegg under terreng, med fare for fukt-/råteskader. (Avvik ihht NS 3600:2018)

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

## 10. VVS



## 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår/Samt nyere, men ukjent år  
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.  
 Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Det er WC med innebygget systerne.  
 Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.  
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.  
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Vannrør i kobber og plast . Avløpsrør og sluk i plast. Deler av avløp/soil og sluk er av støpejern.  
 Det er synlig røropplegg under krypkjeller

**Merknader:** -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløp.  
 -Stoppekran på teknisk rom i kjeller. Testet OK!  
 -Ikke fagmessig utførelse av vanninstallasjon til utekjøkken/utedusj. Fare for frostspreng dersom anlegget ikke tømmes for vann.  
 -Stakeluke er påvist bak skapdør på trimrom.  
 -Rust i sluk på rom med vv-bereder ved trimrom og badstue. Fare for at vann kan nå tilstøtende konstruksjon/bygningsdeler. Bør/må utbedres.  
 -Røropplegg til utekjøkken/dusj er ikke fagmessig utført

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS. Det anbefales en gjennomgang av VVS med autorisert personell.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år  
 Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

TG 2:  
 Manglende lekkasjespalte på innebygd systerne, samt manglende dokumentasjon.

TG 3:  
 Deler av VA-installsjonen har oppnådd/nærmer seg forventet tid for utskiftning. (dette gjelder rør i støpejern, sluk ved trimrom, badstue). Kostnadsutbedring er ikke mulig å si da rør er delvis skjult. Det må innhentes priser fra fagperson.

## TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1998 og 2017  
 Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.

1. VV-bereder av merket Oso Hotwater SE 200 Saga Expansion, volum 194 liter. Plassert på vaskerom med sluk i gulv.
2. VV-bereder av merket Oso Hotwater RS 200, 198 liter plassert i lie rom med sluk i gulv (ved trimrom)

**Merknader:** -Beredere med ekspansjonskar bør ha jevnlig tilsyn.(trykk må sjekkes/kontrolleres)  
 -Det er brunsvidd i stikkontakt til berederen. Må utbedres  
 Forventet levetid for bereder i rustfritt stål er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

TG 2:  
 Forventet levetid er oppnådd på den eldste berederen. (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.)

## Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Det er ikke opplyst om at det finnes nedgravd oljetank på eiendommen.

**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekksvifte på kjøkken, ellers naturlig avtrekk og tilluft via enkelte ventiler i vegg og spalteventiler i enkelte vinduer.

\*Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men 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.

**Merknader:** -Det er mangelfull tilluft/avtrekk på enkelte rom i hovedboligen.

-Sekundærleilighet har fått ettermontert mekanisk avtrekksvifte. ( Det er tidligere søkt dispensasjon fra krav om balansert ventilasjon ved tilbygg)

-Det stilles strenge krav til inneklimate og ventilering av boliger i dag. Denne boligen avviker stort fra disse kravene.

TG 2:

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

**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 henvises til el-.takst rapport 16078-23, som er utarbeidet av Elkompetanse & Mepro AS

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

-Det er observert brunsvidd stikkontakt på eldre vv-bereder. Må utbedres.

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

-Downlights ikke demontert for kontroll.

El-anlegget må utbedres. Kostnader er estimert i rapporter/tilbud

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

av autorisert foretak.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

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 bygget.

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

**TILLEGGSSOPPLYSNINGER:**

-Rekkverk i trapp tilfredstiller ikke dagens krav. Lav rekkverkshøyde fra stue ned til repos, samt større åpning enn 10 cm mellom spiler i trapp. Manglende håndløper i alle trapper

-Det er ikke fremlagt tegninger av boligen som samsvarer med dagens plan. Ulovligheter/avvik er ikke mulig å bedømme.

-Lier kommune har varslet en mulig tilbaketrekking av ferdigattest.

-Det er ikke gitt opplysninger om radonmåling

-Pipe og ildsteder har avvik som må utbedres.

-El-takst rapport har avdekket avvik som må utbedres.

-Det er avvik på bygget ihht brannteknisk konsept utarbeidet av Cowi

-Norconsult har avdekket at vegg mellom utleiedel og hovedhuset har avvik ihht lydforhold.

-Boligen må saneres for muggvekst

-Vinduer i utleiedel har avvik ihht lysforhold. TEK 10

-Brann-/lydkillende konstruksjon mellom utleiedel og bolig er ikke tilfredsstillende ihht forskriftskrav. Se rapport fra Norconsult for ytterligere beskrivelse.

OBS! Det er estimert et kostnadsoverslag/tilbud på rehabilitering på kr. 13.489.625,-. Her vil det sikkert være en fordel å innhente flere priser fra flere aktører. Undertegnede har ikke tatt ytterligere stilling til utbedringskostnader.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

Det er svært viktig å sette seg inn i alle dokumenter/skaderapporter etc. vedrørende dette boligprosjektet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Manglende ventilering og fuktsikring mot grunn. Det bør/må etableres gjennomlufting av krypkjeller.
7.1.1	Bad 1.etg (privat) Overflate vegger og himling
	Manglende tilluft. Tiltak bør vurderes
7.1.2	Bad 1.etg (privat) Overflate gulv
	Avvik på fall ihht funksjonskrav TEK 10. Svertesopp i fugemasse /avvik ihht NS 3600:2018)
7.1.3	Bad 1.etg (privat) Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende dokumentasjon på membran
7.3.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	Forventet tid for utskiftning/oppgradering er oppnådd/nærmer seg. *Selv om forventet brukstid er oppnådd eller nærmer seg så kan badet ha flere år igjen med god funksjon med tilpasset bruk.
7.3.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	Avvik på fall ihht utførelse/funksjon. Det kan etableres lukket dusjkabinett for å hindre vannansamling på gulv.
7.3.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Forventet levetid for membran er oppnådd/nærmer seg. Påregnelig med oppgradering/utskiftning.
7.4.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Mangelfull tilluft til vaskerommet. Tiltak bør vurderes.
7.4.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Mangelfull sprutsikring på vegg ved vask Manglende dokumentasjon på membran. Usikkerhet rundt utførelse av tettesjikt ved sluk.
7.5.2	Bad/vaskerom Utleiedel Overflate gulv
	Svertesopp i elastisk fugemasse (avvik ihht NS 3600:2018) Avvik på fall
7.5.3	Bad/vaskerom Utleiedel Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende dokumentasjon på membran
8.2	Kjøkken Utleiedel Kjøkken Utleiedel
	Svelling i skrog (avvik NS 3600:2018)
9.1.1	U.etg/1.etg Veggens og himlingens overflater
	Velges da det er påvist fukt med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018) *Man kan forvente store utbedringskostnader dersom det avdekkes fukt og råteskader i utforede vegger. Hulltaking er kun gjort på tilfeldig valgte steder.
9.1.2	U.etg/1.etg Gulvets overflate
	Riss/sprekk i gulv er avvik ihht NS 3600:2018
9.1.3	U.etg/1.etg Fuktmåling og ventilasjon
	Settes på bakgrunn av forhøyede fuktverdier i vegg under terreng, med fare for fukt-/råteskader. (Avvik ihht NS 3600:2018) Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid er oppnådd på den eldste berederen. (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.)
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnet synlig vannansamling under krypkjeller anses ikke dreneringen å fungere tilfredsstillende. Tiltak bør utføres. Se "Tilleggsopplysninger" ang prisestimat.
1.3	Terrengforhold
	Fall mot grunnmur (avvik ihht NS 3600:2018) Se "Tilleggsopplysninger"
2.1	Yttervegger
	Fukt/råteskader i yttervegg. Må utbedres. Se "Tilleggsopplysninger"
3.1	Vinduer og ytterdører
	Råteskader i vindu Sprekk i glass Se "Tilleggsopplysninger"
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Mangelfullt rekkverk i utvendig trapp. Knust glass. Se "Tilleggsopplysninger"
7.2.1	Bad m/badstu Overflate vegger og himling
	Se punkt 7.2.3
7.2.2	Bad m/badstu Overflate gulv
	Se punkt 7.2.3
7.2.3	Bad m/badstu Membran, tettesjiktet og sluk
	Badet må total renoveres. Se "Tilleggsopplysninger"
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Deler av VA-installsjonen har oppnådd/nærmer seg forventet tid for utskiftning. (dette gjelder rør i støpejern, sluk ved trimrom, badstue). Kostnadsutbedring er ikke mulig å si da rør er delvis skjult. Det må innhentes priser fra fagperson. Se "Tilleggsopplysninger"