

Enebolig  
Vargvegen 44  
2030 Nannestad



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 14 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 12 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 3  | TG iu | Ikke undersøkt              |

**Utført av:**

Takstmann

**August Magnus**

Dato: 30/04/2025

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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:27, Bnr: 307                      |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Honorata Ryfa                         |
| <b>Seksjonsnr:</b>           |                                       |
| <b>Festenr:</b>              |                                       |
| <b>Andelsnr:</b>             |                                       |
| <b>Tomt:</b>                 | 471,4 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Nei                                   |
| <b>Adkomst:</b>              | Offentlig                             |
| <b>Vann:</b>                 | Privat                                |
| <b>Avløp:</b>                | Offentlig                             |
| <b>Regulering:</b>           | Boligbebyggelse-Nåværende KP2023-2040 |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | kr 10 350,69 i 2023                   |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | Ikke fremlagt                         |
| <b>Ligningsverdi:</b>        | Ikke fremlagt                         |
| <b>Byggeår:</b>              | 1997                                  |

## BEFARINGEN:

## Befaringsdato:

30.01.2024 og 29.04.2025

Oppholdsvær, sol og 12 plussgrader.

Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys den 30.01.2024 og 28.04.2025.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

## Forutsetninger:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.

Funksjonstesting av markiser, persiennner o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga muntlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

## Oppdragsgiver:

Honorata Ryfa

## Tilstede under befaringen:

Tomasz Ryfa

## Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

## OM TOMTEN:

Noe skrånet tomt med gruset ankomstområde inn til garasjen og hellestein inn til inngangsparti. Opparbeidet gressplen med beplantning.

## OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 1997, huset har saltak tekket med sort takstein, støpt fundament til grunn og tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen holder en grei standard, fremstår som greit vedlikehold med noe alder og bruksslitasje. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## ANNET:

Boligen blir oppvarmet av panelovner, peisovn i stue 1.etasje og kjellerstue, varmepumpe på stue 1.etasje, varmekabler i entre, begge bad, kjellergang og på vaskerom.

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Takstmannens egne observasjoner 30.01.2024 og 29.04.2024
- Ferdigattester 30.07.1999
- Byggetegninger fra flere årganger
- Megler (kommunale opplysninger) 30.01.2024.
- Samsvarserklæring for elektriske installasjoner utført av EL Automasjon AS den 04.03.2019
- Samsvarserklæring for elektriske installasjoner utført av AE Elektor AS den 29.11.2024
- Samsvarserklæring for rørinstallasjoner i boligen utført av Oslo Rør Teknikk AS den 20.09.2019
- Dokumentasjon for rørinstallasjoner utført av VVS Ingeniør Bertalan Varadi den 01.03.2019.
- Bilde dokumentasjon på utført membran på våtrom (egeninnsats)

Det er søkt om bruksendring av deler av kjelleretasjen til hybeldel, søknaden er ikke ferdigbehandlet d.d.

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

Loftvegger : Malt gips.

Lofttak/himlinger: Malt gips.

Loftgulv: Laminat og fliser.

1.Etasje vegger: Malt gips og fliser.

1.Etasje tak/himlinger: Malt gips.

1.Etasje: Fliser og laminat.

Kjellervegger: Malt gips, malte MDF plater, malte plater og strukturmaling.

Kjellertak/himling: Malte tak-ess plater og malte MDF plater.

Kjellergulv: Fliser, laminat og vinylbelegg.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Loftetasje: Gang med trapp, omkleddings garderobe. soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entre, gang med trapp og stue:

Vegger og tak/himlinger i begge etasjer fremstår i grei stand og greit vedlikehold. Det er sprekker i innhjørner på soverom i loftetasje, det er merker etter gamle veggfester og etter bilder. Normal alder og bruksslitasje. TG1

Gulv i 1.etasje fremstår i grei stand og greit vedlikehold. TG1

Gulv i loftetasje har stedvis små fuktsveller og slitemerker. TG2

Innvendig trapp ned til kjelleretasje og opp til loftetasje har kun håndrekke på en side, ingen håndrekke på veggside.

Det er ett kravet om håndrekke på begge sider i ett trappeløp.

Det mangler overgangslist i begge etasjer. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier i øvrige rom, på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 25mm. TG2

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i eneboligen, med en lengde på ca 2 meter.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av vinylbelegg er 15 - 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligsalg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

- Byttet vinduer i 1.etasje og loftetasje i 2020.
  - Byttet innvendige dører i 2020.
  - Nye bad i 1.etasje og 2.etasje i 2020.
  - Malt samtlige vegger og tak/himlinger i boligen i 2019/2020.
  - Montert nye vannrør i boligen i 2019.
  - Elektriske installasjoner i 2019.
  - Montert nytt kjøkken fra IKEA i 2018.
  - Lagt nytt gulv i 1.etasje i 2018.
  - Oppført redskapsbod utvendig i 2020.
  - Montert peis i stue 2020.
  - Søkt bruksendring av deler av kjelleretasjen i 2024/2025
  - Elektriske installasjoner i kjelleretasjen i 2024
  - Oppført nytt bad og kjøkken i kjelleretasjen i 2024/25
  - Satt inn ny ytterdør og nye rømmingsvinduer i kjelleretasjen i 2024
-

**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> |
|---------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Loftetasje    | 48    |       |       |     |                      |                      |
| 1.etasje      | 64    |       |       | 93  |                      |                      |
| Kjelleretasje | 59    |       |       |     |                      |                      |
|               |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING   | 171   | 0     | 0     | 93  |                      |                      |
| SUM BRA       | 171   |       |       |     |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Garasje     |       | 21    |       |     |                      |                      |
| Redskapsbod |       | 11    |       |     |                      |                      |
|             |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING |       | 32    |       |     |                      |                      |
| SUM BRA     | 32    |       |       |     |                      |                      |

**BRA-i:**

171m<sup>2</sup>.

Loftetasje: Gang med trapp, omkleddnings garderobe, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang med trapp, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

Kjelleretasje: Gang med trapp, vaskerom, bod, kjellerstue, bad, kjøkken, soverom 4 og kontor.

**BRA-e:**

32m<sup>2</sup>.

Garasje og redskapsbod.

**MERKNADER OM AREAL:**

01.01.2024 tredde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 171m<sup>2</sup>.

Loftetasje: Gang med trapp, omkleddnings garderobe, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang med trapp, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

Kjelleretasje: Gang med trapp, vaskerom, bod, kjellerstue, bad, kjøkken, soverom 4 og kontor.

BRA-e: 32m<sup>2</sup>.

Garasje og redskapsbod.

BRA-b: 0m<sup>2</sup>.

Sum BRA: 203m<sup>2</sup>.

Loftetasje: Gang med trapp, omkleddnings garderobe, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang med trapp, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

Kjelleretasje: Gang med trapp, vaskerom, bod, kjellerstue, bad, kjøkken, soverom 4 og kontor.

Garasje og redskapsbod.

TBA: 93m<sup>2</sup>.

Entréterrasse, markterrasse og markplatting med pergola.

P-rom: 165m<sup>2</sup>.

Loftetasje: Gang med trapp, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.Etasje: Entre, gang med trapp, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

Kjelleretasje: Gang med trapp, vaskerom, kjellerstue, kjøkken, bad og kontor.

S-Rom: 5m<sup>2</sup>.

Loftetasje: Omkleddnings garderobe.

Kjelleretasje: Bod.

Målt takhøyde på det høyeste punktet i loftgang 2,43m.

Målt takhøyde stue/kjøkken i 1.etasje 2,38m.

Målt takhøyde i kjellerstue 2,39m, målt takhøyde i kjellergang 2,29m.

Loftetassen har skråhimling, ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak, oppgis kun som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 48m<sup>2</sup> + AHL 14m<sup>2</sup> = GUA 62m<sup>2</sup>.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

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.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus, tomannsbolig o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

**GARASJE / UTHUS:**

Garasje på 21 m2 oppført i 1997, garasje har saltak teknet med sort taksten, støpt fundament til grunn, tradisjonelt trebindingsverk med liggende malt/beiset trepanel fra byggeår og manuell vippeport. Elbillader montert på gavelvegg på eneboligen.

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

På befaringsdagen ble det målt høye fuktverdier på gulv. Det er en indikasjon på at det ikke ligger tettsjikte under støpt fundament.

Det er små sprekker i garasjedekke.

Det er avflassing av maling på vippeport, vippeport har behov for behandling og vedlikehold.

Yttervegger, ytterdør, yttertak og vindskier har behov for vask, behandling og vedlikehold.

Redskapsbod på 11m2.

Det settes ikke tilstandsgrad på redskapsbod. TGIU

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av utvendig kledning er 20 - 60 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

Oversikten er ikke uttømmende, se utskifting/vedlikehold levetid i beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**August Magnus**

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

30/04/2025



August Magnus

## 1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

**RADON:** Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon).

Grunnmur fra byggeår.

Det er små riss på grunnmur under grunnmursplast og ved vindu på baksiden av boligen. TG2

Drenering antatt fra byggeår:

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår, det registreres ingen synlige tegn til fukt innsig/opptrekk i gulvkonstruksjonen.

Grunnmursplast er ikke tilstrekkelig festet og står disponibel for fuktinntrenging. TG2.

Hjemmelshaver opplyser om at klemlist skal festets tilstrekkelig før salg.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens system med drensledninger er 2- 5 år.

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller. Se punkt 9.1 om rom under terreng.

#### Merknader:

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

**Merknader:** Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger med liggende malt/beiset trepanel kledning isolert med mineralull etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaringsplan fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på 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 luftespalte under ytterkledningen. TG2

Ytterkledning og vindskier har behov for vask og behandling. TG2

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med PVC rammer og 3- lags energiglass fra 2019 og 2024.

Terrassedør med PVC rammer og 3- lags energiglass fra 2019.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte PVC vinduer og PVC terrassedør i eneboligen, ingen funksjonsavvik. TG1

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringsdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Undersiden av vindusbrett på vinduer på baksiden av boligen mangler behandling. TG2

Malt ytterdør med glassfelt antatt fra byggeår i 1. etasje og ytterdør fra 2024 i kjelleretasjen.

Innvendige malte profilerte dører fra 2019 og fra 2024.

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Malte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Innvendige dører og ytterdør er visuelt undersøkt og funksjonstestet, ingen funksjonsavvik. TG1

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

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

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

### 4. Tak

#### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.  
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.  
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Saltak tekket med sort takstein fra 1997.  
Fra bakkeplan ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i taktekkingen. Taktekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendige himlinger i loftsetasjen. TGI  
Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 1997.  
Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger.  
Takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking er 5 - 15 år  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.

#### **TG iu** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.  
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.  
Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.  
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.  
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.  
Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.  
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.  
Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.  
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Saltak tekket med sort takstein fra 1997 og undertak antatt i trekonstruksjon.  
Det var ikke mulig å inspisere undertaket, grunnet at takluken var skrudd igjen på befaringsdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Elementskorstein som er kledd med plastbelagt stål over tak fra 1997.  
Skorstein fremstår i god stand. TGIU

Peisovn i stue 1.etasje og i kjellerstue.  
Fremstår i grei stand. Hjemmelshaver opplyser at peisovn i stue 1.etasje har han montert selv.  
I.h.t. NS 3600 gis det bestefall tilstandgrad TG2 når hjemmelshaver har montert peisovn selv (egeninnsats).

Vedovn og ildsted: Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

## 5. Loft

### **TG iu** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Krypeloft med adkomst via tak/himlingsluke på soverom i loftetasjen.

Krypeloft var ikke mulig å inspisere på befaringsdagen, grunnet at tak/himlingsluke var skrudd igjen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Entréterrasse med trapp på 20m<sup>2</sup> oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk.

Hjemmelshaver opplyser om at det skal legges tettesjiktet under terrassebordene før salg, en såkalt provisorisk løsning. TGIU

Markterrasse med tretrapp, adkomst via stue i 1. etasje på 63m<sup>2</sup> oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Markplattning med pergola på 10m<sup>2</sup> oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Rekkverk på entréterrasse ble målt til 85cm, krav var 90 cm for rekkverkhøyde på oppføringstidspunktet.

Det er avflassing av maling på rekkverk og håndrekke på entréterrassen. TG2

Terrassebord har stedvis mose og tørrsprekker. TG2

Terrassebord, rekkverk har behov for vask og behandling.

Utvendig trapp fra markterrassen ned til garasjen har ingen håndrekke eller rekkverk.

Det er ett krav om håndrekke i alle trapper utvendig.

Det mangler rekkverk rundt terrasseplattning på siden av boligen. Da det er over 50cm fra terrasse og ned til terrenget, er det ett krav om rekkverk. Det anbefales å etablere rekkverk før videre bruk av terrasseplattning .

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad i loftetasje

#### TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.  
Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2020 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og glassvegg.
- Badekar med ett-greps blandebatteri.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med glatte folierte skuffer.
- Vegghengt speil med lys.
- WC med innbygd susterne.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i normalt god stand. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8- 16 år.

#### TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler og nedsenket dusjsone.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Gulvfliser fremstår i god stand. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

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

Membranen er fra 2020

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.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Hjemmelshaver opplyser om at det er lagt smøremembran 4400 multicoat.

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt fra tilstøtende rom til bad, grunnet at badet er fra 2020. TGIU

Hjemmelshaver opplyser om at han selv har lagt smøremembran på vegger og gulv, i.h.t NS 3600 gis det bestefall tilstandgrad TG2 da hjemmelshaver utfører membranarbeider som egeninnsats.

Hjemmelshaver har bildedokumentasjon, men ingen skriftlig dokumentasjon på utført membran. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

## 7.2 Bad i 1.etasje

### 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, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser og malt gips.

Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2020 inneholder:

- Dusjnise med vegghengt dusj, ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med glatte folierte skuffer.
- Vegghengt speil med lys.
- WC med innbygd systerne.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i normalt god stand. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

### TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Gulvfliser fremstår i god stand. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

#### TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

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.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Hjemmelshaver opplyser om at det er lagt smøremembran 4400 multicoat.

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt fra tilstøtende rom til bad, grunnet at badet er fra 2020. TGIU

Hjemmelshaver opplyser om at han selv har lagt smøremembran på vegger og gulv, i.h.t NS 3600 gis det bestefall tilstandgrad TG2 da hjemmelshaver utfører membranarbeider som egeninnsats.

Hjemmelshaver har bildedokumentasjon, men ingen skriftlig dokumentasjon på utført membran. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

### 7.3 Vaskerom i kjelleretasje

#### TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Malt strukturmaling.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Vaskerom fra byggeår inneholder:

- Garderobeskap med glatte folierte fronter.
- Vegghengt vaskekum med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speil.
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 13.1.
- 2 stk varmtvannsbereder. Se punkt 13.2.
- Hovedstoppekran montert på vegg. Se punkt 13.1.

Vegger og tak/himling har alder og bruksslitasje. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for vaskerom er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er 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 tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, gulvet er mer eller mindre i vater og mangler følgelig fall mot sluk. TG2

Det er sprekk i flisefug ved dørterskel. TG2

Monterte fotlister av tre er ikke godkjent våtromsløsning. TG2 Det et krav om sokkel med flis eller tilsvarende godkjent løsning.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Membranen er fra (ukjent)

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er 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. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

På befaringsdagen ble det boret hull for å måle fukt fra tilstøtende rom (gang under trapp) til vaskerom. Det ble målt normale fuktverdier. TG1

Ukjent om det er membran under fliser. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluk. TG2

Det settetilstandsgrad TG2 på dokumentasjon, grunnet at det ikke fremlegges dokumentasjon på utført membran. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv og på vegg i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år

## 7.4 Bad i hybeldel

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.

Vegger: Fliser.  
Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2024 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og glassvegg.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med glatte folierte skuffer.
- Vegghengt speil med lys.
- WC på sokkel.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i normalt god stand. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

#### TG 1 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Gulvfliser fremstår i god stand. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

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

Membranen er fra 2024

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.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Hjemmelshaver opplyser om at det er lagt smøremembran 4400 multicoat.

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt fra tilstøtende rom til bad, grunnet at badet er fra 2024. TGIU

Hjemmelshaver opplyser om at han selv har lagt smøremembran på vegger og gulv, i.h.t NS 3600 gis det bestefall tilstandgrad TG2 da hjemmelshaver utfører membranarbeider som egeninnsats.

Hjemmelshaver har bildedokumentasjon, men ingen skriftlig dokumentasjon på utført membran. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken i 1.etasje

#### TG 1 8.1 Kjøkken i 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2018

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.

Vegger: Malt gips. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt gips.

Gulv: Laminat.

Åpne kjøkkenløsning fra 2018 (IKEA) inneholder:

- Kjøkkeninnredning med hvitmalte profilerte fronter og skuffer.
- Lakkert heltre-benkeplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Integreerte hvitevarer: Stekeovn, induksjonkoketopp, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Eier melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkken benken. TG2

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i normalt god stand. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

### 8.2 Kjøkken i hybeldel

#### TG 1 8.2 Kjøkken i hybeldel

Vanninstallasjonen er fra 2024

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.

Vegger: Malt gips. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt gips.

Gulv: Laminat.

Kjøkken fra 2024 (IKEA) inneholder:

- Kjøkkeninnredning med gråmalte profilerte fronter og skuffer.
- Lakkert heltre-benkeplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Integrerte hvitevarer: Stekeovn, induksjonkoketopp og oppvaskmaskin.
- Komfyrvakt.
- Frittstående kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk.

På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkken benken. TG2

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i normalt god stand. TG1

Det er noe nivåforskjeller på gulvet på kjøkkenet. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 6 - 10 år.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Gang med trapp, bod, kjellerstue, kjøkken, soverom og

#### TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Kjellervegger: Malt gips, malte MDF plater og malte plater.

Kjellertak/himling: Malte tak-ess plater og malte MDF plater.

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU

Vegger og tak/himling på innredet rom og kjellerstue fremstår i grei stand og greit vedlikeholdt. Det er merker etter gamle veggfester og gamle bilder. TG1

På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder av overflate vegg. TG1

Vegger og tak/himling i bod har noe alder og bruksslitasje. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av puss og betong er 20 - 30 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8- 16 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.

#### TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.  
Det er ikke påvist setninger.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger  
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.  
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjellergulv: Fliser, laminat og vinylbelegg.

Kjellergulv fremstår i god stand og greit vedlikeholdt. TG1

På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder av overflate gulv. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betonggulv er 40 - 80 år  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 20 år.

#### TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.  
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.  
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det boret hull for å måle fukt fra tilstøtende rom (gang under trapp) til vaskerom og på kjellerstue.  
Det ble målt normale fuktverdier. TG1

**Merknader:** Se punkt 1.1 drenering.

### 10. VVS

#### TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1997, 2018, 2019 og 2024  
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.  
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.  
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Det er WC med innebygget sisterner.  
Det er spalte på innebygget sisterner for WC.  
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC med innebygd sistene på 2 stk bad og WC på sokkel i hybel.
- Sluk på alle bad og vaskerom.
- Rørstokkskap plassert på vegg på bad loftetasje.
- Hovedstoppekran plassert på vegg i vaskerom i kjeller.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom og på bad i hybel.
- 2 stk varmtvannsberedere. Se punkt 13.2.
- Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1 Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring for rørinstallasjoner i boligen utført av Oslo Rør Teknikk AS den 20.09.2019.

Dokumentasjon for rørinstallasjoner utført av VVS Ingeniør Bertalan Varadi den 01.03.2019.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

## TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

2 stk Høiax varmtvannsbereder, 1 stk 190L og 1 stk på 113L plassert på vaskerom med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

Den ene varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Dette anbefales å få etablert.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

## Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

**Merknader:**

## TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere åranger

Boligen blir oppvarmet av panelovner, peisovn i stue 1.etasje og kjellerstue, Hitachi varmepumpe på stue 1.etasje, varmekabler i entre, alle bad, kjellergang og på vaskerom.

Panelovner, varmekabler, varmepumpe, peisovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmepumpe er 12 - 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid. Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

## TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilerings gjennom veggventiler, elektrisk ventilerings på alle bad, naturlig ventilerings på vaskerom og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

Det anbefales rens av avtrekkskanaler og veggventiler ved ett eierskifte.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.  
Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.  
Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 1997

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.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap nr 1. plassert på vegg i kjellergang.

- Automatsikringer og jordfeilbryter.
- 18 fordelingskurser.

Sikringsskap nr 2. plassert på vegg i kjellerstue

- Automatsikringer og jordfeilbryter.
- 9 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring for elektriske installasjoner utført av EL Automasjon AS den 04.03.2019 og samsvarserklæring for elektriske installasjoner utført av AE Elektor AS den 29.11.2024

Den ene varmtvannsberederen er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Da det ikke fremlegges dokumentasjon på utført el-tilsyn (el-kontroll), anbefales at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved dette eierskiftet.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:**

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke etter dagens forskrifter, innvendig trapp ned til kjelleretasje og opp til loftetasje har kun håndrekke på en side og ingen håndrekke på veggside.

Det er ett kravet om håndrekke på begge sider i ett trappeløp. TG2.

Nye rømningsvinduer i kjelleretasjen er montert 1.5 m som er for høyt opp på veggen i.h.t kravet. Underkanten av rømningsvindu skal ikke være mer enn 1,0 m over gulvet, med mindre det er tatt spesielle forholdsregler for å lette rømningen, for eksempel med en benk fast montert under vinduet.

Da brannskiller er en lukket konstruksjon er det ukjent om det er tilstrekkelig brannskiller mellom eneboligen og hybeldel. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er ingen godkjent brannør (B-30) mellom enhetene.

Det mangler rekkverk rundt terrasseplattning på siden av boligen. Da det er over 50cm fra terrasse og ned til terrenget, er det ett krav om rekkverk. Det anbefales å etablere rekkverk før videre bruk av terrasseplattning .

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

Se punkter i rapporten.

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1                             | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                 | Det er små riss på grunnmur under grunnmursplast og ved vindu på baksiden av boligen. TG2<br>Grunnmursplast er ikke tilstrekkelig festet og står disponibel for fuktinntrenging. TG2.<br>Hjemmelshaver opplyser om at klemlist skal festets tilstrekkelig før salg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.3                             | Terrengforhold                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                 | Terrenget er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2.1                             | Yttervegger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                 | Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2<br>Ytterkledning og vindskier har behov for vask og behandling. TG2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.1                             | Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                 | Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2<br>Takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 6.1                             | Balkonger, verandaer og lignende                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                 | Rekkverk på entréterrasse ble målt til 85cm, krav var 90 cm for rekkverkhøyde på oppføringstidspunktet.<br>Det er avflassing av maling på rekkverk og håndreke på entréterrassen. TG2<br>Terrassebord har stedvis mose og tørrsprekker. TG2<br>Terrassebord, rekkverk har behov for vask og behandling.<br>Utvendig trapp fra markterrassen ned til garasjen har ingen håndreke eller rekkverk.<br>Det er ett krav om håndreke i alle trapper utvendig.<br>Det mangler rekkverk rundt terrasseplattning på siden av boligen. Da det er over 50cm fra terrasse og ned til terrenget, er det ett krav om rekkverk. Det anbefales å etablere rekkverk før videre bruk av terrasseplattning . |
| 7.1.3                           | Bad i loftetasje Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                 | Hjemmelshaver opplyser om at han selv har lagt smøremembran på vegger og gulv, i.h.t NS 3600 gis det bestefall tilstandgrad TG2 da hjemmelshaver utfører membranarbeider som egeninnsats.<br><br>Hjemmelshaver har billedokumentasjon, men ingen skriftlig dokumentasjon på utført membran. TG2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 7.2.3                           | Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                 | Hjemmelshaver opplyser om at han selv har lagt smøremembran på vegger og gulv, i.h.t NS 3600 gis det bestefall tilstandgrad TG2 da hjemmelshaver utfører membranarbeider som egeninnsats.<br><br>Hjemmelshaver har billedokumentasjon, men ingen skriftlig dokumentasjon på utført membran. TG2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 7.3.1                           | Vaskerom i kjelleretasje Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                 | Vegger og tak/himling har alder og bruksslitasje. TG2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 7.3.2                           | Vaskerom i kjelleretasje Overflate gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                 | Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, gulvet er mer eller mindre i vater og mangler følgelig fall mot sluk. TG2<br>Det er sprekk i flisefug ved dørterskel. TG2<br>Monterte fotlister av tre er ikke godkjent våtromsløsning. TG2 Det et krav om sokkel med flis eller tilsvarende godkjent løsning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 7.3.3                           | Vaskerom i kjelleretasje Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                 | Ukjent om det er membran under fliser. Ytterligere undersøkelser må gjøres.<br>Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluk. TG2<br><br>Det settestilstandsgrad TG2 på dokumentasjon, grunnet at det ikke fremlegges dokumentasjon på utført membran. Ytterligere undersøkelser må gjøres.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 7.4.3                           | Bad i hybeldel Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                 | Hjemmelshaver opplyser om at han selv har lagt smøremembran på vegger og gulv, i.h.t NS 3600 gis det bestefall tilstandgrad TG2 da hjemmelshaver utfører membranarbeider som egeninnsats.<br><br>Hjemmelshaver har billedokumentasjon, men ingen skriftlig dokumentasjon på utført membran. TG2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 10.5                            | Ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                 | I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |