



Enebolig i rekke  
Naustgjerdsvegen 17  
7353 Børsea



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:  
Takstmann  
**Sveinung Gjønnnes**  
Dato: 07/02/2025

Hynnestien 7  
Orkanger 7300  
920 94 300  
sveinung@gjonnes-bygg.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>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
<b>TG 3</b>	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
<b>TG iu</b>	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:174, Bnr: 38
<b>Hjemmelshaver:</b>	Karoline Rustli og Vegar Herstrøm
<b>Seksjonsnr:</b>	8
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	3 758,8 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	
<b>Adkomst:</b>	Adkomst fra offentlig vei
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Naustgjerdet
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	
<b>Forsikringsforhold:</b>	
<b>Ligningsverdi:</b>	
<b>Byggeår:</b>	2022

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	07.02.2025
<b>Forutsetninger:</b>	- Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktigelsen.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Karoline Rustli og Vegar Herstrøm
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Karoline Rustli og Vegar Herstrøm
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter mms 2

## OM TOMTEN:

- Tomten ligger i svakt skrått terreng.
- Plenarealer og varierende beplantning ellers på eiendommen.

## OM BYGGEMETODEN:

Enebolig i rekke er oppført med underetasje og 2 etasjer. Oppført på støpt grunnmur. Etasjeskille er tre bjelkelag. Veggkonstruksjoner i bindingsverk som er kledd med stående/ liggende kledning. Vinduer med 3-lags glass. Taket har saltaksform og er tekket med takstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

- Bolig har hatt godt vedlikehold

**ANNET:****DOKUMENTKONTROLL:**

- FDV er fremlagt.
- Fremlagt FDV omhandler bare produkter og ikke noen dokumentasjon på utførelse.
- Det er utfylt spørreskjema fra takstmann
- Kilder for informasjon er PropCloud
- Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

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

Underetasje:

- Entre / Trapp: Flis på gulv. Hvitmalte MDF plater på vegger Hvitmalte plater i tak.
- Wc: Laminat på gulv. Hvitmalte MDF plater på vegger Hvitmalte plater i tak.
- Vaskerom / teknisk rom: Belegg på gulv. Baderomsplater på vegger. Hvitmalte plater i tak.

1.etg:

- Kjøkken: Laminat på gulv. Malte plater på vegger Hvitmalte plater i tak.
- Stue m/trapp: Laminat på gulv. Malte plater på vegger Hvitmalte plater i tak.

2.etg:

- Trapp / kontor: Laminat på gulv. Hvitmalte MDF plater på vegger Hvitmalte plater i tak.
- Soverom 1: Laminat på gulv. Hvitmalte MDF plater på vegger Hvitmalte plater i tak.
- Soverom 3: Laminat på gulv. Hvitmalte MDF plater på vegger Hvitmalte plater i tak.
- Soverom 3: Laminat på gulv. Hvitmalte MDF plater på vegger Hvitmalte plater i tak.
- Bad: Flis på vegger og gulv. Hvitmalte plater i tak.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

PLANAVVIK:

- Planavvik viser ingen unormale høydeforskjeller etter hva som kan forventes iht alder på boligen
- Gulv:
  - Gulv er uten nevneverdig slittasje.
  - Boligeier opplyser om at det oppleves små ujevnheter på kjøkkengulvet ved verandadør avhengig av sesong.

VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak uten nevneverdig slittasje.
- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med god tilstand.

INNERDØRER

- Innerdører er med uten nevneverdig slittasje.

TRAPPER:

- Trapper utformet etter dagens krav og standard.
- Rekkverk og håndløpere er i henhold til dagens krav.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

- Ingen vesentlige endringer etter byggeåret.

**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>
Underetasje	20	3			20	3
1. Etasje	40			22	40	
2. Etasje	40				40	
SUM BYGNING	100	3		22	100	3
SUM BRA	103					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Carport Underetasje		ca 23				
SUM BYGNING		ca 23				
SUM BRA	ca 23					

**BRA-i:**

Underetasje: Entre / Trapp, wc, vaskerom / teknisk rom.  
 1.etg: Kjøkken. Stue m/trapp.  
 2.etg: Trapp / kontor, 3 soverom og bad

**BRA-e:**

Utvendig bod

## MERKNADER OM AREAL:

- Trapperom er medregnet i arealet i alle plan

## TAKHØYDER

- Takhøyder i underetasje er 2,4 m
- Takhøyder i 1. etasje er 2,4 m
- Takhøyder i 2. etasje er 2,4 meter ved raft og 3,2 m i møne

## MÅLING

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp
- Areal er beregnet i tegneprogram

## AREAL

- Areal under overliggende balkong er medregent i carport
- Tomteareal er hentet fra PropCloud

---

## GARASJE / UTHUS:

---

**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:*

**Sveinung Gjønnes**

Byggmester Sveinung Gjønnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes taksteringsforbund i 2015

07/02/2025



Sveinung Gjønnes

**1. Grunn og fundamenter****TG 1** 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 ikke 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.

Grunnmur av betong.

**Merknader:** - Utvendig vurdert.

- Det er ingen synlige skader på grunnmur på bolig slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

- Det er ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold

**Merknader:** - Det er fylt inntil muren med varierende masser. Store deler av muren ligger under terreng.

- Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur/dekke, nemlig at det er helningsgrad ut fra grunnmuren.

- Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

- Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

- Det er etablert fall på terreng fra grunnmur på boligen.

**2. Yttervegger****TG 1** 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 noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med isolasjon og ytterkledning av liggende / stående panel.

**Merknader:** - Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.

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

- Tilstrekkelig lufting bak tre panel kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep. Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet

- Kledning vurderes å være i generell god stand og godt vedlikeholdt.

**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 3-lags isolerglass og ytterdører fra byggeåret.

**Merknader:** - Vinduer med 3- lags isolerglass.

- Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
- Vinduene fremstår i god stand.
- Det registreres tilfredsstillende lukkemekanismer ved de kontrollerte vinduene, ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under beferingen.

#### 4. Tak

##### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Sperretak med takstein som takteking

**Merknader:** - Stålpipeline over tak er kledd med beslag.

- Takrenner og nedløpsrør er i stål.
- Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhet.
- Ildsted er ikke montert.
- Utbygger opplyser om at det er brukt ru takstein med godkjenning for sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ivaretatt

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

Undertaket antas å være i fra 2022

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

- Høyde til takfot og bratt helning på taket gjør at inspeksjon på tak krever ekstra sikringstiltak.

**Merknader:** - Det er ikke tilgang til lekting og undertak uten demontering av takstein

- Ingen tilgang til undertak fra underside da det er en lukket konstruksjon
- Det er visuelt besiktiget fra bakken

#### 5. Loft

##### Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Beskrevet under takkonstruksjon

**Merknader:**

#### 6. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Veranda med utgang fra stue og veranda med utgang fra kjøkken

**Merknader:** - Det er ikke demontert kledningsbord for å kontrollere oppkant mot vegg og dør.  
- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad

#### 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 avvik på skjøter og underkant av plater.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
Det er ventiler som kan åpnes.

- Flis på vegg og tak-ess i himling

**Merknader:** - Boligeier opplyser om at det er benyttet våtromsmaling på vindu, foringer og listverk på vindu i våt sone  
- Overflate vegger og himling har ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

#### 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 ikke påvist knirk i gulvet.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flis med varmekabler på gulv

**Merknader:** - Det er gulv med lite fall og med lokalt fall i nedsenket område i dusj sone.  
- Det er ikke registret vesentlige avvik på befaringsdagen  
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskele da membran ikke er synlig ved terskel

#### TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022  
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

**Merknader:** - Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vi gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.  
- Utbygger har fremlagt kopi kontrollerklæring på uavhengig kontroll på bad og vaskerom  
- Fuktsøk fra tilstøtende rom ved utsatte områder ga ingen forhøyede verdier.  
- Badet fremstår som tørt på befaringsdagen.  
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom på grunn av at alle vann og avløp er i yttervegg.  
- Bad ligger over spisestue og det er ingen tegn til lekkasje fra bad på stuetak. Målt med fuktindikator.

## 7.2 Vaskerom/ Teknisk Rom

## TG 1

## 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventilert som kan åpnes.

Baderomsplater på vegger og tak-ess i himling.

**Merknader:** - Ingen vesentlige avvik på overflate på vegger og tak

## TG 1

## 7.2.2 Overflate gulv

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

-Våtrom belegget med opprett.

**Merknader:** - Ingen vesentlige avvik på befaringdagen.

## TG 1

## 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

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.

- Baderomsplater på vegg og belegg på gulv fungerer som membran

**Merknader:** - Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom da vann og avløpsrør er i yttervegg.

- På vaskerom er det boret hull på utforet vegg og bunnreim i vegg mot terreng. Vaskerom har ikke forhøyet fuktverdi. Ingen tegn til noen avvik

- Koblingsskap for vann er i en vegg på 1,2 m og tilstøtende rom er Wc. Det er fuktkontrollert med pigger i nedre kant av plate og ingen tegn til fuktutslag. Vaskerom er i underetasje

- Ingen vesentlige avvik på befaringdagen.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

## TG 1

## 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

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

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

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

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

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

- Kjøkkeninnredning med slette og fronter med integrerte hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

**Merknader:** - Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

- Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder
- Ingen vesentlige avvik på befaringdagen.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Underetasje

#### TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Kjellervegger av mur/betong. Utforet vegger i vaskerom og wc.

**Merknader:** - Overflater på vegger og tak uten nevneverdig slitasje.

#### 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.

Betonggulv mot grunn med beleg, laminat og flis

**Merknader:** -Gulvet har ingen merkbare og synlige ujevnheter og planavvik.

#### TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Fuktmåling og ventilasjon i underetsje

**Merknader:** - Det er målt RH 50,9 % og 22 grader inne i vegg og det er ingen tegn til fukt i vegg.

- Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen men her måles vektprosent 8,2 %

## 10. VVS

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Vannrør er rør i rør og avløpsrør er av pvc/plast

**Merknader:** - Rør-anlegget er kun visuelt besiktet.

- For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.

- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

#### **TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 l fra 2022

**Merknader:** - Lekkasjesikring anses som ivaretatt da den er plassert i rom med sluk

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### **TG 1** 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

- Boligen har balansert ventilasjon og mekanisk avtrekk over komfyr.

**Merknader:** - Ventilasjonsaggregat er plassert i vaskerom / teknisk rom

- Ventilasjonen fungerer som tiltenkt

- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

## **11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2022

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

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema 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.

---

## Skjult el-anlegg

---

**Merknader:** - El-anlegget er kun visuelt besiktet.

- Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.
- Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde.
- Det anbefales på et generelt grunnlag å få en gjennomgang av elektriker på det elektriske anlegget.

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

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

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

---

### LOVLIGHET/ENDRINGER:

- Det foreligger tegninger og annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: