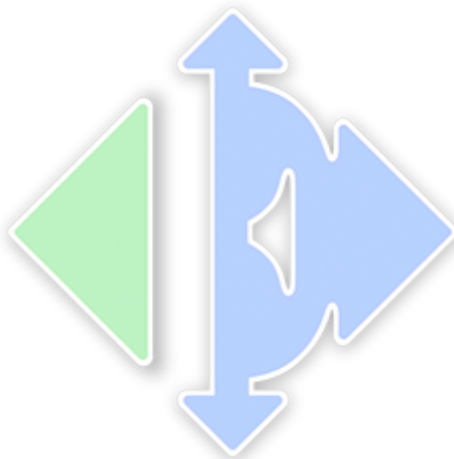


Vertikaldelt tomannsbolig Snr: 2  
Rådyrvegen 1 B  
2030 Nannestad



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**August Magnus**

Dato: 20/09/2024

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:

TG 0	<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>
TG 1	<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>
TG 2	<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>
TG 3	<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>
TG iu	<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: 530
<b>Hjemmelshaver:</b>	Kjersti Susann Nordengen og Klaus Nordengen
<b>Seksjonsnr:</b>	2
<b>Festnr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	277,9 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Boligbebyggelse-Nåværende KP2018-2035
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr 13 738,28 i 2023
<b>Forsikringsforhold:</b>	Tryg / Nito Husforsikring
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke fremlagt
<b>Byggeår:</b>	2022

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:**

08.05.2024 og 12.09.2024

Overskyet og 10 plussgrader.

Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys den 08.05.2024

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen og byggeår.

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.

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

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

**Forutsetninger:**

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

Kommunale opplysninger, opplysninger om sameiet/borettslaget, selgers egenerklæringsskjema er dokumentasjon fremlagt fra eiendomsmegler.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningsfagkyndige fra Kartverket.

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

**Oppdragsgiver:**

Kjersti Susann Nordengen og Klaus Nordengen

**Tilstede under befaringen:****Fuktmåler benyttet:**

MMS2 PROTIMETER

**OM TOMTEN:**

Skrånet tomt med asfaltert adkomstområdet, opparbeidet gressplen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2022, huset har saltak og flatt kompaktak tekket med asfaltbelegg. Støpt fundament til grunn, grunnmurer i betong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel. Trebjelkelag i etasjeskiller med isolering og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Tomannsboligen fremstår i normalt god standard på befaringdagen. Boligen er bygd etter Tek 17 krav, der det stilles strengere krav til god ventilering/utlufting, isolering o.l. Det avdekkes noe behov for bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Boligen blir oppvarmet av varmekabler i entre 1.etasje, begge bad og vaskerom 2.etasje. Panelovn på soverom 3 i 2.etasje. Peisovn og varmepumpe i stue 1.etasje.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Takstmannens egne observasjoner 08.05.2024.  
Egenerklæringsskjema 28.04.2024 og 08.05.2024.  
Byggetegninger fra 2022.  
Megler (meglerpakken) 13.05.2024.  
Samsvarserklæring utførte av Sæther Elektrokonsult AS 04.05.2022.  
Ferdigattest 24.01.2022.  
Samsvarserklæring for balansert ventilasjon i boligen utført av Systemair den 15.12.2020.  
FDV dokumentasjon for SCHÖNOX ST membran brukt på boligens våtrom. 08.05.2024.  
FDV fro sanitæranlegget utført av Bråten Rør AS 08.12.2022.  
Befaringsrapport utført av Sika Norge AS ( leverandør) ansvarlig for SCHÖNOX produktene den 26.06.2024.

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

1.etasje vegger: Malt gips og fliser.  
1.etasje tak/himlinger: Malt gips.  
1.etasje gulv: Parkett og fliser.

2.etasje vegger: Malt gips og fliser.  
2.etasje tak/himlinger: Malt gips.  
2.etasje gulv: Parkett og fliser.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

1.etasje: Entre/gang og stue.  
2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, bad, soverom 2 soverom 3, stue:

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt god stand og greit vedlikeholdt. Det er noen små merker etter gamle veggfester og bilder på vegger som må forventes ut ifra bruk. TG1

Parkettgulv fremstår i god stand, det er stedvis tørrknirk i parkettgulvet i gang 2.etasje. TGI

Flisegulvet framstår i god stand, på befaringsdagen ble det konstatert bom (hulrom) under 3 stk fliser i entre/gang.

Hulrom under gulvflis er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke medføre en kortere levetid på selve gulvet i entre/gang.

Det er ikke synlige riss og sprekker i flisene, noe som indikerer at flisene sitter godt fast.

Ifølge Sika Norge AS ( leverandør) ansvarlig for SCHÖNOX produktene i Norge er ikke unormalt med hulrom under flisene når de med årene blir brukt større og større formater.

Seles manager i Sika Norge AS opplyser om at undertegnede sammen med FagFlis sin representant stiller gjerne på ny befaring om 6 måneder hvor bom under fliser blir vurdert på nytt.

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 05mm til 10mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt på soverom 1 i 2.etasje på 10mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av fliser 10 - 30 år.

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

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligsalg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

- Byttet sprekt vindu på stue i 2024. Utført av ukjent firma.
- Etablert drengroft under ytterkledning på deler av boligen, utøft av utbygger 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>
1.etasje	57	5		15	57	
2.etasje	77			7	77	
SUM BYGNING	134	5		22	134	
SUM BRA	139					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje		18				
SUM BYGNING		18				
SUM BRA	18					

**BRA-i:**

134m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entre/gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, bad, soverom 2 soverom 3, stue og vaskerom.

**BRA-e:**

22m<sup>2</sup>

Garasje og sportsbod med utvendig adkomst.

**MERKNADER OM AREAL:**

Fra og med 01.01.2024 tredje 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/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 134m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entre/gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, bad, soverom 2 soverom 3, stue og vaskerom.

BAR-e: 23m<sup>2</sup>

Garasje og sportsbod med utvendig adkomst.

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

Sum BRA: 157m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entre/gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, bad, soverom 2 soverom 3, stue og vaskerom.

Garasje og sportsbod med utvendig adkomst.

TBA: 22m<sup>2</sup>.

1.etsaje: Markterrasse.

2.etasje: Balkong.

P-rom:

1.etasje: Entre/gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, bad, soverom 2 soverom 3, stue og vaskerom.

S-rom: 0m<sup>2</sup>.

Målt takhøyde i stue 1.etasje 2,62m.

Målt takhøyde i stue i 2.etasje 2,39m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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.

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.

**GARASJE / UTHUS:**

Isolert garasje på 18 m<sup>2</sup> innebygd i boligen med ubehandlet innevegger og malte plater i tak/himling. Støpt fundament til grunn, elbillader og elektrisk leddport.

Retningsavvik/hellingsavvik ble ikke målt på garasjedekke på befaringsdagen. TGIU

Innevegger og tak/himling fremstår i god stand. TG1

På befaringsdagen ble det fuktsøkt og avdekket høye fuktverdier i garasjedekket som kan være en indikasjon på at det ikke ligger tettsjikte til grunn.

Det er setningsprekk i garasjedekket ved leddport. TG2

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

## **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:*

### **August Magnus**

Takstmann og Malermester.

Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

---

20/09/2024



August Magnus



## 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.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av morene, sand, grus og leire. Grunnmur med grunnmursplater i betong fremstår i normalt god stand. TG1

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område med stor mulighet for marin leire.

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).

**Drenering.**

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

Det antas at de drenerende massene fungerer tilfredsstillende da det ikke registreres synlige tegn til fukt innsig/opptrekk i gulvkonstruksjonen og boligen ikke har noen kjeller.

En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. TG1

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

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

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

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

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Tomannsboligen har ingen krypekjeller.

**Merknader:**

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Skrånet terreng har fall inn i mot boligens østside og flatt terreng inn mot sør og nordsiden. Dette medfører til en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere til fuktgjennomtrengning i grunnmur og ytterkledning. Utbygger har gjort tiltak som å etablere drensgrøft på 2,1m fra ytterveggen, anbefalt lengde for drensgrøft er 3m med tilstrekkelig fall fra yttervegg mot terreng. Tiltaket er ikke tilstrekkelig og det kan på sikt føre til fuktbelastning i konstruksjonen. TG2

Det anbefales å etablere drensgrøft i terreng under ytterkledning slik som det er gjort ellers rundt boligen.

Se også punkt 2.1

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

**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 ytterveggens 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 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 oppført med tradisjonelt trebindingsverk isolert etter Tek 17 krav med stående malt/beiset trepanel og malte fasadeplater i inngangsparti.

Selve veggkonstruksjoner (bindingsverk) ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det kunne ikke påvises vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Det er luftespalte med museband i underkant av kledningen.

Kledningen ble visuelt inspisert fra bakkeplan hvor det avdekkes at ytterkledning er montert for langt ned mot grunn med motfall fra terreng på forsiden av boligen ved inngangsparti. Ytterkledning står disponibel for fuktinntrenging. TG2 Det anbefales å beskjære ytterkledning i tilstrekkelig høyde fra grunn eller at det etableres en drengrøft i terreng under ytterkledning slik som det er gjort ellers rundt boligen.  
Se punkt 1.3

Ytterkledning er kun behandlet med fabrikk grunning (ett strøk) og enkelt steder er endestykker på ytterhjørner og rundt vinduer ikke behandling. TG2

Det er ett behov for behandling og vask i nær fremtiden.

---

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

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.



### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er 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 malte trerammer har 3-lag isoleringsglass produsert i 2022 og vindu på stue antatt produsert i 2024. Terrasseskyvedører med malte trerammer har 3-lag isoleringsglass produsert i 2022.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer, terrassedør i boligen, det gjøres oppmerksom på at det ble avdekket sprekk i ett vindusglasset på stuen. Hjemmelshaver opplyser om at vindu på stue er utskiftet.

Det ble ikke registrert noen flere punkterte vindusglass på befaringsdagen, øvrige vinduer fremstår i normalt god stand uten tegn til avvik. TG1

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

Ytterdør med glass og malte trerammer produsert i 2022.

Innvendige dører med glatte hvitmalt overflater produsert i 2022.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige innedører, Ingen avvik. 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 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 utskifting av tredør er 30 - 50 år.

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

### 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 er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak i trekonstruksjon og flatt kompaktak er tekket med asfaltbelegg. Inspeksjon ble tatt fra bakkeplan konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak. TG1

Takrenner og nedløp i lakkert sort stål.

Takrenner og nedløp i god stand uten noen synlige skader eller vesentlige retningsavvik. TG1

Det er ikke snøfanger på yttertak i ferdsels området. Yttertaket er tekket med asfalttakbelegg og har en takvinkel på 35 grader.

Det er ikke krav til snøfangere, men det anbefales å installere.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg 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 yttertekkning (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2022

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har flatt tak.

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.

Boligen har saltak og flatt kompaktak som er tekket med asfaltbelegg og undertak i trekonstruksjon. Det var ikke mulighet for inspiserte undertak grunnet at det ikke er etablerte stige i tak/himlingsluke opp til loft. TGIU Taket fremstår i god stand fra innvendig tak/himlinger i 2.etasje og fra bakkeplan. Ytterligere undersøkelser må gjøres da det ikke ble inspisert opp på loftet.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

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

## 5. Loft

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

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Kaldloft med adkomst via tak/himlingsluke i gang 2.etasje. Det var ikke mulighet for inspiserte undertak grunnet at det ikke er etablerte stige i tak/himlingsluke opp til loft. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

#### **Merknader:**

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### **TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

TBA:

Markterrasse på 15m2 med adkomst via stue 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord i trykkimpregnert materialer på bjelkelag.

Balkong på 7m2 med adkomst via soverom 1 2.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord i trykkimpregnert materialer på bjelkelag med rekkverk i glass og metal.

Deler av balkong har ubehandlet panelbord som står direkte over takrenner hvor det er mest fuktutsatt. Etablering av blikkbeslag anbefalings. TG2

Hjemmelshaver skal sende inn avvik som reklamasjonssak til utbygger.

Det var ikke mulig å inspisere om det er lufting til inntrukket balkong eller tettsjikte/membran da konstruksjonen er tett. TGIU

Generelt:

Terrassebord fremstår i god stand med står ubehandlet og har behov for vask og behandling i nære fremtid.

**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 1.etasje

#### 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 med downlights.

Bad inneholder:

Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.

Servant med ett-greps blandebatteri, servantskap med malte skuffer.

Vegghengt speil..

WC med innbygd susterne.

Vegger, innredning og tak/himling fremstå i god stand og godt vedlikeholdt. 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.

### 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.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, gulvfliser fremstår i god stand uten noen vesentlige avvik. TG1

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

### 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.

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. Det er synlig mansjett under klemring i sluk og synlig smøremembran. TG1

Det ble ikke fortatt hull boring fra tilstøtende rom til bad, grunnet at bad er fra 2022. TGIU

Det ble fuktsøkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

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

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

## 7.2 Bad 2.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.  
Tak/himling: Malt gips.

Bad inneholder:

Vegghengt dusj med ett-greps blande batteri og svingbare glassdører.  
Servant med ett-greps blande batteri og servantskap med malte skuffer.  
Vegghengt speilskap med lys.  
WC på sokkel.  
Vegger, innredning og tak/himling fremstår i god stand og godt vedlikeholdt. 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.

### 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 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 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 på gulvflater utenfor dusjsone. TG1

På befaringdagen var det kalkutslag som kommer opp i fra flisefuger i dusjsone. Ifølge Sika Norge AS (sales manager) ansvarlig for SCHÖNOX produktene i Norge det dette kommer mest sannsynlig fra en av de sementbasert produktene som er brukt her. Dette kommer frem i områder der det er mulighet for kapillær sug i fugemassen. Dette vil normalt avta i løpet av et års tid.

Her bør man rengjøre godt og mekanisk fjerne kalkrestene. Så bør man ta en ny befaring om 6 måneder å se på utviklingen og basert på dette gjøre de utbedringer som kreves. Undertegnede sammen med FagFlis sin representant stiller gjerne på ny befaring om 6 måneder. Tilstandgrad TGIU blir lagt til grunn i vurdering av avviket, grunnet at bygningssakkyndige ikke selv har inspisert utbedringen.

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



### 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.

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. Det er synlig mansjett under klemring i sluk og synlig smøremembran. TG1

Det ble ikke fortatt hull boring fra tilstøtende rom til bad, grunnet at badet er fra 2022. TGIU

Det ble fuktsøkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

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

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

## 7.3 Vaskerom 2.etasje

### TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.



Vegger :Malt gips.  
Tak/himling: Malt gips.

Vaskerom inneholder:  
Vegghengt vaskekum med ett-greps blandebatteri.  
Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 10.1.  
Varmtvannsbereider. Se punkt 10.2  
Vegger og tak/himling fremstår i god stand og godt vedlikeholdt. TG1

**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.

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

## TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er 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 tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Trekrør kommer igjennom sokkelflis på vaskerom. Det anbefales å tett hull tilstrekkelig og bytte sokkelflis. TG2

Gulvfliser ellers på vaskerommet fremstår i normalt god stand.

Hjemmelshaver skal sende inn avvik som reklamasjonssak til utbygger.

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



## TG iu 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

På befaringsdagen ble det avdekket at smøremembranen i sluket hadde sprekt opp. Ifølge Sika Norge AS (sales manager) ansvarlig for SCHÖNOX produktene i Norge er smøremembranen smørt tykt på og at det skulle vært montert en forhøyelsesring på sluk før membranen og mansjett ble montert, men mansjett er vanntett i seg selv og at det trengs å påsmøres smøremembran for å sikre full robusthet. Hjemmelshavere opplyser om at utbedring er utført lokalt av utbyggers underleverandør og bilde er lagt ved under. Det settes tilstandsgrad TGIU da utbedringen etter takstbefaringen ikke er inspisert av takstmann.

Det ble ikke fortatt hull boring fra tilstøtende rom til bad, grunnet at vaskerommet er fra 2022. TGIU

Det ble fuktsøkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

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

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



## 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.

Vegger: Malt gips.

Tak/himlinger: Malt gips.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning inneholder:

Kjøkkeninnredning med folierte fronter, skuffer og kjøkkenøy.

Støpestein benkeplate og vask med ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer: Stekeovn, Induksjonskoker, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkenventilator med utsug ut.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.

Vegger, innredning, gulv og tak/himling fremstår i normalt god stand uten noen vesentlige avvik. 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.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjelleretasje

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Tomannsboligen har ingen kjeller eller rom under terreng.

#### Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Tomannsboligen har ingen kjeller eller rom under terreng.

#### Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Tomannsboligen har ingen kjeller eller rom under terreng.

#### Merknader:

## 10. VVS

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022  
 Hovedstoppekransen 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 systerne.  
 Det er spalte på innebygget systerne for WC.  
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.  
 Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metal og kobber.  
 WC med innbyd systerne på begge bad.  
 Sluk på begge bad og vaskerom.  
 Rørstokkskap plassert på vegg på vaskerom.  
 Hovedstoppekransen plassert i rørstokkskap.  
 Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.  
 Utekran. TGIU.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

**Merknader:** Vedlikehold: Normal Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.  
 Vedlikehold: Normal Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.  
 Vedlikehold: Normal Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.  
 Vedlikehold: Normal Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

#### TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022  
 Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.  
 Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder 200 L plassert på vaskerom med sluk i gulv.

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

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

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Tomannsboligen har ingen vannbåren varme

**Merknader:**

#### TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Tomannsboligen blir oppvarmet varmekabler i entre 1.etasje, begge bad og vaskerom 2.etasje. Panelovn på soverom 3 i 2.etasje. Peisovn og varmepumpe i stue 1.etasje.

**Merknader:**

#### TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.  
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022  
Det var sist inspisert i 2022  
Det var rengjort i , bytter filter hvert halvår  
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.  
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

---

Systemair balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med utsug ut. TG1  
Fordelingsskap plassert i sportsbod.

Generelt:

Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets 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.  
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 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 elektriske anlegget ble installert i 2022

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 varmtvannsbereider 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 plassert på vegg i entre/gang.  
Automatsikringer og jordfeilbryter.  
17 fordelingskurser.

Hjemmelshavere fremlegger:

Samsvarserklæring utførte av Sæther Elektrokonsult AS 04.05.2022.

Ferdigattest 24.01.2022.

Samsvarserklæring for balansert ventilasjon i boligen utført av Systemair den 15.12.2020.

Sentralstøvsuger. TGIU

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 anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

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 levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

## TILLEGGSPPLYSNINGER:

---

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

Hjemmelshavere opplyser om:

Kommunen bygger på andre siden av Minkvegen sørover, del av tomt hos nabo er varslet som utbygging på nordsiden.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	<p>Skrånet terreng har fall inn i mot boligens østside og flatt terreng inn mot sør og nordsiden. Dette medfører til en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere til fuktgjennomtrengning i grunnmur og ytterkledning. Utbygger har gjort tiltak som å etablere drenggrøft på 2,1m fra ytterveggen, anbefalt lengde for drenggrøft er 3m med tilstrekkelig fall fra yttervegg mot terreng. Tiltaket er ikke tilstrekkelig og det kan på sikt føre til fuktbelastning i konstruksjonen. TG2</p> <p>Det anbefales å etablere drenggrøft i terreng under ytterkledning slik som det er gjort ellers rundt boligen. Se også punkt 2.1</p>
2.1	Yttervegger
	<p>Kledningen ble visuelt inspisert fra bakkeplan hvor det avdekkes at ytterkledning er montert for langt ned mot grunn med motfall fra terreng på forsiden av boligen ved inngangsparti. Ytterkledning står disponibel for fuktinntrenging. TG2</p> <p>Det anbefales å beskjære ytterkledning i tilstrekkelig høyde fra grunn eller at det etableres en drenggrøft i terreng under ytterkledning slik som det er gjort ellers rundt boligen. Se punkt 1.3</p> <p>Ytterkledning er kun behandlet med fabrikk grunning (ett strøk) og enkelt steder er endestykker på ytterhjørner og rundt vinduer ikke behandling. TG2</p> <p>Det er ett behov for behandling og vask i nær fremtiden.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Deler av balkong har ubehandlet panelbord som står direkte over takrenner hvor det er mest fuktutsatt. Etablering av blikkeslag anbefalings. TG2</p> <p>Hjemmelshaver skal sende inn avvik som reklamasjonssak til utbygger.</p>
7.3.2	Vaskerom 2.etasje Overflate gulv
	<p>Trekkør kommer igjennom sokkelflis på vaskerom. Det anbefales å tett hull tilstrekkelig og bytte sokkelflis. TG2</p> <p>Gulvfliser ellers på vaskerommet fremstår i normalt god stand.</p> <p>Hjemmelshaver skal sende inn avvik som reklamasjonssak til utbygger.</p>