



Selveierleilighet (i småhus)  
Erlandstuveien 25  
1178 Oslo



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Glenn A. Lislrud**

Dato: 28/07/2023

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

97071990

glenn@dinboligbistand.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 overvåking 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:151, Bnr: 310, Snr; 2
<b>Hjemmelshaver:</b>	Tove Ingeborg Sand
<b>Tomt:</b>	Felleseie tomt på 1 162 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Ikke opplyst
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke opplyst
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke relevant
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke relevant
<b>Byggeår:</b>	1925

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	16.06.2023
<b>Forutsetninger (hindringer):</b>	Boligen er kontrollert i dagslys, gode tilkomstmuligheter for vurdering av bygningsdeler. Boligen er normalt møblert på befaringsdagen og selger var tilstede.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Tove Ingeborg Sand
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Tove Ingeborg Sand
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter

## OM TOMTEN:

Pent opparbeidet hage med plen, busker og frukttrær. Gruset innkjørsel.

## OM BYGGEMETODEN:

4 mannsbolig opprinnelig bygget i 1925. Bolig fikk tilbygg på nordside i kjeller, 1 etasje og 2 etasje i 2010-2011. Aktuell seksjon ligger med inngang i 1 etasje og innvendig trapp ned til kjeller som er bygget opp som egen boenhet. Opprinnelig tykk grunnmur oppført i betong. Nyere grunnmur er bygget i Thermomur.

Etasjeskille, yttervegger og takverk er oppført i trekonstruksjon. Utvendig er boligkledd med stående malt tømmermanspanel.

Det må forventes at utførelse og byggemåte på bygg vil avvike fra dagens byggemåte og det må forventes skjevheter og avvik på bygget tatt alder i betraktning.

---

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fin og praktisk del av en 4 mannsbolig. Boligen har siden 2011 gått igjennom store oppussinger og endringer. Det meste av bolig har normal slitasje siden oppussing/ombygging.

---

## ANNET:

### OPPVARMING:

Panelovner

Varmekabler i underetasje og på bad 1 etasje

Vedovn i gang underetasje og i stue

### BRANN OG SIKKERHET:

Brannvarslere i kjeller er ikke fastmontert.

Det er montert brannvarsler i 1 etasje

Det er slukkeutstyr i begge etasjer

Anbefales at batterier byttes i alle varslere og at disse funksjonstestes

### FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader er ikke opplyst, men vil komme frem i meglers salgsoppgave.

---

## DOKUMENTKONTROLL:

### KILDER:

Oslo kommunes digitale arkiver

Eiendomsverdi.no

Det er levert egenerklæring fra selger

Det er ikke svart ut på spørreskjema fra takstmann

Dokumenter oversendt fra selger

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. 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):****1.ETASJE:**

VINDFANG: 1,7 kvm

Tregulv, trepanel på vegger og i tak

GANG: 1,7 kvm

Tregulv, trepanel på vegger, slette malte tak

ENTRÈ: 5,8 kvm

Tregulv, trepanel på vegger, slette malte tak

KJØKKEN: 21,1 kvm

Tregulv/parkettgulv, slette malte vegger og tak

STUE: 18,4 kvm

Tregulv, slette malte vegger og tak

SOVEROM: 11,6 kvm

Tregulv, slette malte vegger og tak

SOVEROM: 13,1 kvm

Parkettgulv, slette malte vegger og tak

BAD: 4,1 kvm

Fliser på gulv og vegger, malte slette tak

Takhøyde i 1.etasje er ca 2,4 meter

Takhøyde på bad er ca 2,3 meter

**UNDERETASJE:**

TRAPPEGANG: 6,2 kvm

Fliser på gulv, malte vegger, malte slette tak

GANG: 10,9 kvm

Fliser på gulv, malte vegger, malte slette tak

KJØKKEN/STUE: 25,5 kvm

Parkettgulv, malte vegger, malte slette tak

SOVEROM: 15 kvm

Parkettgulv, malte vegger, malte slette tak

SOVEROM: 9 kvm

Parkettgulv, malte vegger, malte slette tak

BAD: 5,5 kvm

Fliser på gulv og vegger, malte slette tak

Takhøyde i underetasje er ca 2,08- 2,44. Noen områder har opphøyet gulv.

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for gi en indikasjon av arealet i rommene.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende er opplyst av selgere:

- 2006: Vedovn stue
  - 2011-2013: drenert ved grunnmur utvendig
  - 2011-2013: Kjeller bygget om, pigget gulv og innredet
  - 2010-2011: Tilbygg kjeller, 1 etasje og 2 etasje
  - 2012: Nytt bad i 1 etasje
  - 2013: Nytt VVS anlegg i kjeller
  - 2013: Bad og kjøkken i kjeller
  - 2015: 1 etasje pusset opp med nye overflater
  - 2015: Nytt kjøkken 1 etasje
  - 2018: Ny felles avløpspumpe i pumpekum
-

**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.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarende bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger.

**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 måleverdige.

**Markedsføring:**

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

**AREALER BOLIG:**

Etasje:	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>	Total BRA m <sup>2</sup>	Total BTA m <sup>2</sup>
1.Etasje	89	1	90	99
Underetasje	81	0	81	99
Sum bygning	170	1	171	198

**AREALER GARASJE/UTHUS:**

Type:	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>	Total BRA m <sup>2</sup>	Total BTA m <sup>2</sup>
Sum bygning(er)				

**P-ROM:**

1.etg: vindfang, gang, entre, trappegang, bad, kjøkken, 2 soverom, stue

Underetasje: trappegang, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad

**S-ROM:**

1.etg: Bod ved trapp med sikringsskap

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med lasermåler på stedet. Bruttoareal er skjønsmessig beregnet. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Areal på tomt er hentet fra eiendomsverdi.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Bolig bærer preg av normal slitasje siden oppføring og oppussing.

Det aller meste av bolig innvendig er pusset opp i tidsperioden 2012-2015

Det kan nevnes at parkettgulv på kjeller i underetasje har mye slitasje og skader på overflater på område hvor spisestue er plassert.

**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:*

### **Glenn A. Lislrud**

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

28/07/2023



Glenn A. Lislrud



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

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

Opprinnelig bolig har tykk støpt grunnmur. Tilbygg har grunnmur av 350mm thermomur, iht fremlagt beskrivelse fra selger. Det er antatt at bygge er fundamentert på bærende masser, men det er ikke utført noen geologiske undersøkelser ved utførelse av denne tilstandsrapporten.

Det er opplyst at det er drenert utvendig langs grunnmur i perioden 2010-2013.

Ved østvegg er det synlig at det har blitt etterisolert på utside av grunnmur i forbindelse med drenering. Denne isolasjonen er ved lyssjakt ikke tilstrekkelig inndekket og dermed er isopor eksponert for vær og vind.

Det er noen mangler ved topplatt på dreneringsplast og stedvis er det beslag montert mot grunnmur med glippe mot mur.

Innvendig ser det ut som de fleste vegger ikke har påforet vegg, noe som begrenser muligheten for innvendig fuktskader i konstruksjon.

#### Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Rundt bolig er det i hovedsak singlet gårdsplass. Det er registrert noe lite helning fra grunnmur noen steder. På sørside av bolig er det markterrasse og veranda slik at det er ikke mulig å kontrollere fallforhold fullt ut.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigs mulig vekk fra for å unngå unødvendig fuktbelastninger på konstruksjonen.

#### Merknader:

## 2. Yttervegger

### TG 1 2.1 Yttervegger

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

Det er 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 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.

Bolig er kledd med stående malt tømmermannspanel av nyere dato. Vegger ser ut til å være etterisolert fra utsiden i senere år uten at dette er bekreftet av selger eller dokumentert.

Kledning er godt vedlikeholdt.

Det er registrert musebånd på kontrollerte områder.

Tilbygg er iht til fremlagt informasjon bygget opp med 200mm reisverk og 50mm innvendig påføring.

Det er ingen skader som tilsier at det ikke er tilstrekkelig lufting, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledning uten å gjøre til dels store fysiske inngrep.

---

**Merknader:** -Det registreres at det er løs vindsperrer noen steder ned mot grunnmur. Vindsperre ser ut til å være klemt tilstrekkelig, men løs vindsperre nedenfor klemområde kan skape sjenerende blafrelyder.

-Ved inngangsparti er bunnstokk i nedkant av kledning ikke festet og ligger løs på trapp.

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

Vinduer og balkongdør med treramme og 2 lags glass. Datostempling fra 2011-2015.

Vinduer med treramme og 2 lags glass i underetasje har datostempling fra 2011, utenom 2 vinduer som er av eldre type.

Ytterdør er av eldre type.

Vinduene er funksjonstestet og har ingen synlige feil eller mangler. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, tilstand og forventet normal levetid på nyere vinduer.

Eldre kjellervinduer og ytterdør vurderes til tilstandsgrad 2

---

**Merknader:** - Kjellervinduer ikke godkjent for rømming pga størrelse og avstand fra gulv. Dette er nevnt under lovlighet senere i rapport.

- Det er ikke oppbrett på beslag over og under vindu.

### 4. Tak

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

---

Bygningsdelen er ikke i direkte tilknytning til den aktuelle seksjonen og dermed ikke vurdert.

**Merknader:**

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

---

Bygningsdelen er ikke i direkte tilknytning til den aktuelle seksjonen og dermed ikke vurdert.

**Merknader:**

### 5. Loft

#### TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

---

Bygningsdelen er ikke i direkte tilknytning til den aktuelle seksjonen og dermed ikke vurdert.

**Merknader:**

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er 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.

Veranda på 9,7 kvm som er overbygg fra balkong over. Utgang fra tofløyet balkongdør i stue. Det er også en egen markterrasse nedenfor veranda.

**Merknader:** -Rekkverk har høyde på 90 cm. Dagen forskrift krever høyde på minimum 100cm og er har dermed ikke tilfredsstillende høyde.

-Gulvbord i trapp har noen sprik og avvik

-Det er noen skjevheter på veranda og gulv er noe slitt.

Til info:

-Utforming av rekkverk på oppføringsåret den gang gjeldende TEK, stilte det andre krav i forhold til sikring og utforming. Tilstandsrapporter i dag skal utarbeides etter dagens regelverk og sikkerhet, samt utforming skal måles mot gjeldende krav.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad 1.etasje

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flislagt bad fra 2012 med vegghengt toalett, servantinnredning med speil og lys, dusjhjørne og tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin

Fordelerskap for vann er plassert over toalett

Det er ikke avtrekk på bad eller tilstrekkelig luftespalte under dør.

Det opplyses at oppbygging av bad er utført av fagkyndig, med det er ikke fremlagt full dokumentasjon på bad

#### Merknader:

#### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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 ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med sluk i nedsenket dusjområde og under vaskemaskin

Sluk i dusj er type hjelpesluk. Hovedsluk er plassert under vaskemaskin.

-Avløp fra vask og vaskemaskin er ført rett ned i gulv og det er noen sprekker i fug rundt rør.

-Silikon mellom vegg og toalettstål er sprukket opp.

Det er målt 4,5 cm høydeforskjell fra topp sluk til flis ved dør. Høydeforskjell er dermed tilfredsstillende.

Det er målt 1:100 fall mot sluk på hele gulvet og fall er dermed tilfredsstillende.

---

**Merknader:****TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

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.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Det er ikke synlig membran i sluk og det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelse av tettesjikt.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det opplyses om at arbeidet med tettesjikt er utført av fagkyndig.

Det er boret hull bak dusjnische fra tilstøtende spisestue. Det er ikke tegn fukt i vegg.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av manglende kjennskap og dokumentasjon på tettesjikt.

---

**Merknader:****7.2 Bad underetasje****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.

---

Flislagt bad fra 2013.

Bad inneholder servantinnredning med speil og lys over, vegghengt toalett, dusjhjørne og tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin.

Det er montert elektrisk avtrekksvifte i vegg på bad.

Selger informerer om at bad er bygget opp av fagkyndig, men arbeidet er ikke dokumentert.

---

**Merknader:****TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist 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.

Flislagt gulv med sluk i dusjsone.

Det er målt ca 2,2 cm høydeforskjell fra flis ved dør til topp sluk. Det er ikke mulig å konstatere om membran er trukket opp mot terskel ved dør og forskriftens minstekrav til høydeforskjell på 2,5 cm er ikke oppfylt.  
Det er målt noe svakt fall på deler av gulv.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av manglende høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dør, samt noe svakt fall på baderomsgulv.

#### **Merknader:**

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

Membranen er fra 2013

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.

Bad er bygget i 2013. Arbeidet med tettesjikt er ikke dokumentert. Det er ikke synlig membran i sluk og det kan dermed ikke konstateres om tettesjikt er tilfredsstillende.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

**Merknader:** Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende kjennskap og dokumentasjon av tettesjikt(membran)

## **8. Kjøkken**

### **8.1 Kjøkken 1.etasje**

#### **TG 1** 8.1 Kjøkken 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2015

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.

Ikea kjøkken med hvit laminatbenkeplate  
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, microovn, kjøl/frys og platetopp.  
Vegghengt ventilator over platetopp. Det er ifølge selger montert kullfilter på ventilator. Direkte utlufting er alltid anbefalt.

Det er montert komfyrvakt over platetopp.  
Det er montert lekkasjesikring på vanninstallasjon i kjøkkenbenk.

Kjøkken har normal slitasje siden montering.

**Merknader:** -Stikkontakt til platetopp er plassert i vaskeskap, men platetopp er plassert i motsatt ende av kjøkken. Derfra er det trukket en type skjøtekontakt som kommer opp under sokkel. Dette ser ut til å ikke være en godkjent løsning og det anbefales at dette kontrolleres med fagkyndig elektriker. Avvik er vurdert i punkt 11.1 som omhandler elektrisk anlegg.

## 8.2 Kjøkken underetasje

### TG 1 8.2 Kjøkken underetasje

Vanninstallasjonen er fra 2013

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 fra 2013 med integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikroovn og kjøl/frys.  
Ventilator over platetopp plasser i veggskap. Ventilator har ikke utlufting til det fri, men ifølge eier er det montert kullfilter. Det anbefales alltid at det føres rør ut til det fri.

Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasesikring på vanninstallasjon.

Kjøkken har normal slitasje siden montering.

### Merknader:

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Underetasje

#### TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen 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.

Kjeller er innredet/totaloppusset i 2011-2013. De fleste vegger har ikke innvendig påføring. Kjellervegger bærer noe preg av alder, men grunnmur er stabil. Grunnmur i stue/kjøkken er en del av tilbygg som ble oppført i 2011. På østvegg er det tegn til at kjellervegger er isolert fra utside når ny drenering ble lagt

### Merknader:

#### TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjellergulv ble pigget opp og nye gulv ble støp med varmekabler og radonsperre i 2011-2013.  
Det er ikke målt store planavvik på gulv.

**Merknader:****TG 1** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke 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.

De fleste yttervegger i kjeller er uten innvendig påføring. Det er kontrollert for fukt og fuktskader uten at dette er påvist. Kjeller er ventilert med lufteventiler i vegger og elektrisk avtrekksvifte på våtrom.

Det er noe tegn til kondens i skap med varmtvannsbereder, men dette er nevnt i punkt 10.1

**Merknader:****10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2011-2013  
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.  
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.  
Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
Det er WC med innebygget sisterner.  
Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.  
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran er plassert i skap med varmtvannsbereder i underetasje. Skap er dårlig ventilert og det er kondens på rør og koblinger. Anbefales at det etableres lufteventiler i dette skapet.

Fordelerskap til vann på bad 1 etg er plassert over toalett og har nødvendig drenering av eventuelt lekkasjevann.

Vegghengt toalett i underetasje har nødvendig spalte for eventuelt lekkasjevann.  
Vegghengt toalett i 1.etasje har ikke nødvendig spalte for eventuelt lekkasjevann.

Det er montert automatisk lekkasjesikring på vanninstallasjoner på kjøkken i 1 etasje og i underetasje.

Arbeider med VVS er utført av fagkyndig rørlegger og delvis dokumentert ved faktura, men det er ikke fremlagt full dokumentasjon på anlegg.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av kondens på vannrør ved bereder, manglende spalte for lekkasjevann toalett 1.etasje, samt delvis manglende dokumentasjon på anlegg.

**Merknader:****TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er lekkasjesikret.

200 liter OSO varmtvannsbereder fra 2008, plassert i eget skap uten sluk på soverom i underetasje.

Bereder er lekkasjesikret med automatisk fuktsensor.

Skap hvor bereder er plassert er veldig varmt på befaringsdagen, grunnet størrelse på skap og manglende ventilering.

Dette resulterer i kondens på vannrør som er plassert i samme skap.

Anbefales at skap ventileres.

Bereder fra 2008 har noe begrenset gjenværende levetid.

Tilstandsgrad 2 er vurdert ut fra alder.

#### **Merknader:**

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### **Merknader:**

Ingen 10.4 Varmesentraler

Det er ikke kjennskap til om det finnes noen eldre nedgravd oljetank på tomten.

#### **Merknader:**

**TG 3** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Underetasje er ventilert med lufteventiler i vegger og elektrisk avtrekksvifte på våtrom.

1. etasje har ingen lufteventiler i verken vinduer eller vegger og det er ikke noen avtrekksvifte på våtrom.

Kjøkkenventilator på kjøkken i 1.etasje ser ikke ut til å ha rør som er trukket ut av bolig og dermed er det trolig montert kullfilter på ventilator.

Kjøkkenventilator i underetasje har ikke rør ut og det er usikkert om det er montert kullfilter.

Det anbefales alltid at ventilatorer fra kjøkken har rør ut til det fri, men montering av kullfilter som et minimum.

Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av at det ikke er noen ventilering av 1.etasje.

#### **Merknader:**

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

**TG 2** 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring



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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 20.06.2008

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1925

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.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod ved trappegang.

Store deler av anlegg er oppgradert i perioden 2012-2015.

Siste utførte el-kontroll fra det lokale el tilsyn ble utført i 2008, men har liten relevans for anlegges siden det meste er endret siden den tid.

Følgende avvik er observert ved visuell kontroll på befaring:

-Ikke montert komfyrvakt på kjøkken i underetasje

-Det er brukt en type skjøteledning fra komfyrstikk som er plassert på andre siden av rommet. Dette er trolig ikke en godkjent løsning

-Det er på befaringdagen mye bruk av skjøteledninger, spesielt i kjeller. Det er etter befaringdagen montert flere stikkontakter i kjeller.

Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegg ved oppgraderingstidspunkter, men det er foretatt en kontroll av anlegg fra Elektriker Gruppen med tilhørende samsvarserklæring datert 21.06.2023. Samsvarserklæring omfatter: VISUELL KONTROLL OG MÅLING AV ELEKTRISK ANLEGG, FESTET DIVERSE KABLER OG STIKK

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av avdekket mangler, noe begrenset dokumentasjon, samt høy alder på eldre deler av anlegg.

---

**Merknader:** Anlegget er kun visuelt besiktiget av takstmann. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

**Vær oppmerksom på:**

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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:**

---

**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

Vinduer i stue og soverom i kjeller har ikke tilstrekkelig størrelse for rømning i åpen posisjon. Avstand fra underkant av vindu og ned til gulv er 130-162 cm. Med høyder på over 100cm er det krav til fastmontert anordning for å lette rømning og det er ikke montert.

Alternativ rømningsvei i kjeller er dermed ikke godkjent.

Trapp ved inngangsparti har ikke tilstrekkelig rekkverk.

Rekkverk på veranda har ikke tilstrekkelig høyde

Innvendig trapp har ikke tilfredsstillende høyde på rekkverk og mangler håndrekke på en side

Det er ikke byggesøkt eller godkjent ekstra boenhet i kjeller. Kjeller fremstår i dag som en egen boenhet med intern forbindelse.

**FERDIGATTEST:**

Det er gitt ferdigattest på tilbygg av bolig, datert 20.06.2022

**TEGNINGER:**

Det foreligger tegninger etter tilbygg av bolig i 2010. Plantegninger har kun mindre vesentlig avvik. Avvik gjelder romfordeling ved bad/Wc i underetasje, samt gang og bad i 1 etasje.

**Anbefalte ytterligere undersøkelser:**

---

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på den opprinnelige delen av grunnmur, samt mangler ved innpussing av utvendig isopor og mangler ved topplis.
1.3	Terrengforhold
	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av noe begrenset fall på terreng fra grunnmur.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende høyde på rekkverk, samt skjevheter og slitasje.
7.1.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende ventilering av bad, samt alder og manglende dokumentasjon på bad.
7.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av sprekker i fuger rundt rør og generell alder på badet.
7.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av manglende kjennskap og dokumentasjon på tettesjikt.
7.2.2	Bad underetasje Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av manglende høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dør, samt noe svakt fall på baderomsgulv.
7.2.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende kjennskap og dokumentasjon av tettesjikt(membran)
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av kondens på vannrør ved bereder, manglende spalte for lekkasjevann toalett 1.etasje, samt delvis manglende dokumentasjon på anlegg.
10.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 2 er vurdert ut fra alder.
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av avdekket mangler, noe begrenset dokumentasjon, samt høy alder på eldre deler av anlegg.

Takstmannens vurdering ved TG3:	
10.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av at det ikke er noen ventilering av 1.etasje.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-