

Rekkehus  
Børserudsvingen 19  
2040 Kløfta



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**August Magnus**

Dato: 03/10/2024

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:

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

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:29, Bnr: 678
<b>Hjemmelshaver:</b>	Linda Margrethe Gåsbygg
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	32
<b>Tomt:</b>	Felleseie tomt 17 215,9 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Privat vei
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Boligbebyggelse-Nåværende
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke fremlagt
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke fremlagt
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke fremlagt
<b>Byggeår:</b>	1981

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

27.09.2024

Oppholdsvær og 12 plussgrader.  
Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

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

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

**Forutsetninger:**

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

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

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

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningsfagkyndige fra Kartverket.

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

**Oppdragsgiver:**

Linda Margrethe Gåsbakk

**Tilstede under befaringen:**

Ishak Skjæraasen Khan

**Fuktmåler benyttet:**

MMS3 PROTIMETER

**OM TOMTEN:**

Lett skrånet og flat tomt, asfaltert ankomstområde og asfalterte interneveier inn til inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Rekkehus i borettslag oppført i 1981, huset har saltak tekket med asfalttakshingel. Antatt støpt fundament til grunn. grunnmur i betong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, drenering, takrenner, yttertak og utvendig terreng da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av rekkehus i borettslag er det primært innvendig i rekkehuset og de arealene som tilhører som er vurdert.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Rekkehuset fremstår i grei stand på befaringsdagen, det ble ikke avdekket noe behov for bygningsmessige straks tiltak utover normalt vedlikehold. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Rekkehuset blir oppvarmet av varmekabler på bad, peisovn og varmepumpe på stue og panelovner i øvrige rom.

Boligselskap: BØRSERUD BORETTSLAG

Organisasjonsnr: 955 415 663

Felleskostnader: Ikke fremlagt.

Totale felleskostnader pr. d.d. kr.– pr. md.

Herav:

**DOKUMENTKONTROLL:**

Takstmannens egne observasjoner 29.09.2024.  
Megler (meglerpakken) 24.09.2024.  
Matrikkelbrev 24.09.2024.  
Oversiktskart 24.09.2024.  
Midlertidig brukstillatelse den 11.12.1980.  
Ferdigattest for Rehabilitering av eksisterende piper 06.09.2023.  
Byggetegninger fra byggeår.  
Samsvarserklæring utført av Egil Knudsen AS den 23.11.2021.  
Faktura utført av Rør og vedlikehold AS den 04.01.2022.

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

1.etasje vegger: Malte plater, malt mur og malte MDF plater.  
1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater og malte plater.  
1.etasje gulv: Laminat, gummibelegg og linoleumsbelegg.  
  
2.etasje vegger: Malte plater, malte MDF plater, malt mur og fliser.  
2.etasje tak/himlinger: Malt gips og malte tak-ess plater og malte plater.  
2.etasje gulv: Laminat, lakkert furu og fliser.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

1.etasje: Entré, gang med trapp, toalettrom og stue.  
2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2 og soverom 3. (Kott ikke måleverdig).

Vegger og tak/himling fremstår generelt i grei stand, det er merker etter gamle veggfester og bilder. Det er noe heksesot i tak/himlinger i 2.etasje. TG2

Laminatgulv fremstår i grei stand, det er små fuktsveller i skjøter stedvis og slitemerker på overflaten som må forventes utifra bruk. TG2  
Lakkerte furugulv fremstår i grei stand, det er stedvis tørrknirk og små slitemerker i overflaten som må forventes utifra bruk. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i 1 og 2.etasje, målt normale verdier. TG1

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 20mm. TG2  
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 i gang i 2.etasje på 20mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

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

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

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

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

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligsalg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

- Nytt IKEA-kjøkken i 2021, montert av Montera AS. Ny varmtvannsbereder i 2021, montert av Rør og Vedlikehold AS. Ny varmpumpe i 2021, montert av ACSenteret Oslo AS.

**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	65	5		49	65	
2.etasje	49				49	
SUM BYGNING	114	5	0	49	114	0
SUM BRA	119					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje		17				17
SUM BYGNING	0	17	0	0	0	17
SUM BRA		17				

**BRA-i:**

114m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré, gang med trapp, vaskerom, toalettrom, kjøkken og stue.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, bad, soverom 2 og soverom 3. (Kott ikke måleverdig).

**BRA-e:**

22m<sup>2</sup>.

Sportsbod med utvendig adkomst.

Garasje på fellesrekke.

**MERKNADER OM AREAL:**

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-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>. 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: 114m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré, gang med trapp, vaskerom, toalettrom, kjøkken og stue.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, bad, soverom 2 og soverom 3. (Kott ikke måleverdig).

BRA-e: 22m<sup>2</sup>.

Sportsbod med utvendig adkomst.

Garasje på fellesrekke.

BRA-b: Om2.

Sum BRA: 136m<sup>2</sup>.

Sportsbod med utvendig adkomst.

Garasje på fellesrekke.

1.etasje: Entré, gang med trapp, vaskerom, toalettrom, kjøkken og stue.

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

TBA: 49m<sup>2</sup>.

1.etasje: Markterrasse på forsiden av boligen 13m<sup>2</sup> og markterrasse på baksiden av boligen 33m<sup>2</sup>.

Målt takhøyde i stue 1.etasje 2,38m.

Målt takhøyde på soverom 2.etasje 2,39m - 0,61m.

Garasjen er tatt med i BRA-e selv om det er borrettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar.

Loftet ble målt takhøyde på 1,8m og er ikke måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Kottet (bod) i 2.etasje er ikke måleverdig gulvareal som skyldes lav takhøyde.

2.etasje har skråhimling på soverom og i kott, der det ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak. Det oppgis kun som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 49m<sup>2</sup> + AHL 9m<sup>2</sup> = GUA 58m<sup>2</sup>.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

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

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

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

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

**GARASJE / UTHUS:**

Sportsbod med utvendig adkomst.

Parkering i garasje på fellesrekke.

Sportsbod og garasjen er borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. TGIU

## **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.

---

03/10/2024



August Magnus



## 1. Grunn og fundamenter

### TG iu 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. Rekkehuset er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

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

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

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

Grunnmur ligger skult under terrassebord og er ikke mulig å inspisere. TGIU

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Drenering fra ukjent år.

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

Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid.

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

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

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

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

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Rekkehuset har ingen krypekjeller.

#### **Merknader:**

### TG iu 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall fra terrenget på frontsiden av boligen. TG2

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

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig terreng da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. TGIU

**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 iu 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra ukjent år isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon.

Det er stedvis små tørrsprekker i panelkledning og noe svartesopp stedvis. Ytterkledning har behov for vask, vedlikehold og behandling.

Det er ikke luftespalte i underkant av kledningen.

Det er en liten skade på levegg.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. TGIU

**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 2 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 og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2000, 2009 og noen uten dato markering.

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

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, det er små merker på vinduskarmer og vindusgerikter. Terrassedør har behov for vedlikehold og behandling. Vinduer som er udaterte og vinduer fra 2000 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert tidlig på 2000 tallet.

Innvendige malte profilerte dører og glattmalte innedører produsert fra flere årganger.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ingen funksjonsavvik. TGI

Det er små merker på gerikter og nedre del av ytterdør og fuktmerker på nedre del av badedør. TG2

**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 iu 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.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med asfalttakshingel fra ukjent år.

Befaring ble utført fra bakkeplan og fra krypeloft.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Det er stedvis mose på taksteinen, yttertak har ett behov for vask i nær fremtid.

Takrenner og nedløp i lakkert stål med utkast som fører overvann ut til terreng fra ukjent år.

Takrenner og nedløp fremstår i grei stand uten noe vesentlige avvik.

Det er ikke satt tilstandsgrad på takrenner og nedløp da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. TGIU

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av asfalttakshingel er 20 - 30 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking er 5 - 15 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.



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

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

---

Yttertak tekket med asfalttakshingel fra ukjent år og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra krypeloft.

Undertaket fremstår i grei stand. En skal være oppmerksom på at undertak er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid.

Stedvis mose på yttertaket. Det er ett behov for vask i nær fremtid.

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Det er avflassing av belegget på plastbelagt stål over taket.

Hjemmelshaver opplyser om, det ble ett krav om å sette inn feieluke og det er sprekk i pipe. Pipe ble rehabilitert av Piperep AS i 2023 og feieluke ble også satt inn i 2023.

Peisovn på stue.

Peisovn fremstår i god stand uten noen vesentlige avvik.

Peisovn og ildsted:

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

Det er ikke satt tilstandsgrad på undertak da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.  
TGIU

---

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.

Utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.



## 5. Loft

### TGIU 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

---

Kryploft med adkomst via tak/himlingsluke i gang 2.etasje. Det er gangbart gulv på deler av loftet.

Befaring ble utført på kryploftet og loftet fremstår i grei stand uten noen vesentlige avvik.

Avtrekkskanal står helt åpen uten deksel, som man kan anta er luftingen til selve yttertaket.

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke satt tilstandsgrad på kryploft da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.  
TGIU

---

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



## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Markterrasse på 13m<sup>2</sup> på fremsiden i av boligen oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og blomsterkasser.

Terrassebord fremstår i grei stand. Det ble målt noe motfall mot yttervegg. TG2

Markterrasse på 33m<sup>2</sup> med adkomst via stue i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, levegg og trerekkverk med rekkverkhøyde på 68cm.

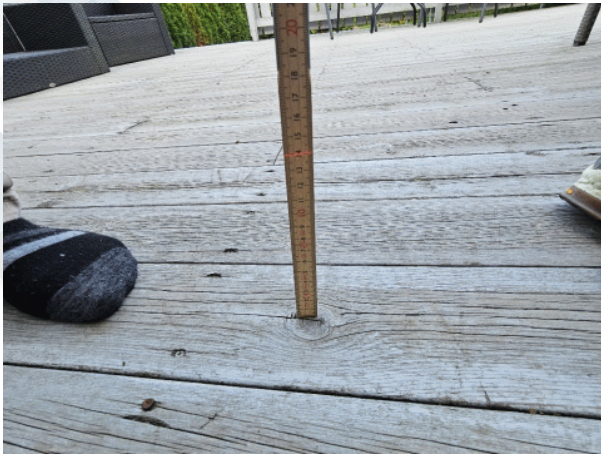
Det er avflassing av maling, rust og store tørrsprekker på terrassebord, terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2

Det ble målt noe motfall mot yttervegg. TG2

**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 Vaskerom 1.etasje

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Malte MDF plater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Vaskerom fra ukjent år inneholder:

Utenpåliggende rør, montert på vegg.

Vegghengt stål vask med ett-greps blandebeholder.

Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

MDF plater mangler bunnlist og det er stedvis mye fuktsveller under platene. TG2

Vegger og tak/himlinger har bruksslitasje. TG2

Det mangler tilstrekkelig lufting mellom dør og dørterskel. TG2

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

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



#### TG 2 7.1.2 Overflate gulv



Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Linoleumsbelegg antatt fra byggeår.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppførings tidspunktet),

Linoleumsbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det noe svikt i gulvet rett ved dørterskel. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er stedvis merker på overflaten som må forventes utifra alder og bruk. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av belegg er 15 - 25 år.



### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1981

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.

Linoleumsbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at belegget er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Linoleumsbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør er utenpåliggende på vegg og føres igjennom rørkasse opp i etasjeskillet. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TGIU

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av belegg er 15 - 25 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

## 7.2 Bad 2.etasje

### TG 2 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 antatt fra 2010 ifølge tidligere salgsoppgave inneholder:

Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte fronter.

Innfliset badekar med vegghengt dusj har ett-greps blandebatteri og glassvegg.

WC med innebygd sistene.

Rørstokkskap.

Elektrisk baderomsvifte.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, det er stedvis merker i tak/himling og noe bruksslitasje som må forventet utifra bruk. TG2

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dør og dørterskel. TG2

**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.



### TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

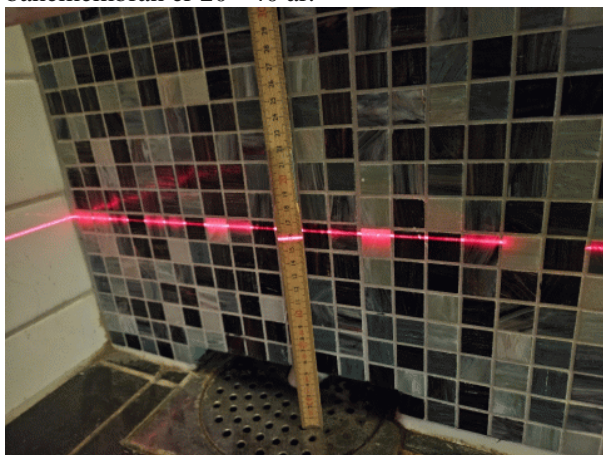
Gulv: Fliser med varmekabler fra 2010. Sluk plassert dele vis under innfliset badekar.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall til sluk med tilstrekkelig fall på selve gulvet. TG2

Det er sprekk i fuge ved dørtreskel, og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

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

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



Membranen er fra 2010

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det er ingen synlig mansjett mellom klemring og sluk. TG2

Det er ingen synlig membran i sluket. Ytterligere undersøker må gjøres.

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring for å måle fukt fra tilstøtende rom til bad, da det er strømførende strøm i vegg på begge sider av badet.

Ved en hull boring der kan det føre til skade på strømkabler. TGIU

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2

Ukjent membranløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU

---

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

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

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



## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken.

#### TG 1 8.1 Kjøkken.

Vanninstallasjonen er fra flere årganger.

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: Malte plater. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminatgulv.

IKEA kjøkken fra 2021 inneholder:

Kjøkkeninnredning med folierte fronter og skuffer.

Laminatbenkeplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.

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

Komfyrvakt.

Waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken.

Kjøkkenventilator med avtrekk 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, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i normalt god stand. TG1

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

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

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

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

**9. Rom under terreng****9.1 Kjeller**

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rekkehuset har ingen kjeller eller rom under terreng.

**Merknader:**

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Rekkehuset har ingen kjeller eller rom under terreng.

**Merknader:**

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Rekkehuset har ingen kjeller eller rom under terreng.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

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 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.

Avløpsrør i plast, metal og vannrør i plast, metal og kobber.

WC på sokkel på toalettrom og WC med innebygd sisterner på bad.

Sluk på vaskerom og på bad.

Stoppekransen plassert i lukke i gang og 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

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør til stoppekransen og deler av rør er fra byggeår som har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Ingen veggspalte på innebygd sisterner, TG2 ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

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

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



### TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder 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

Rekkehuset har ingen vannbåren varme.

**Merknader:**

### TG iu 10.4 Varmesentraler

Rekkehuset blir oppvarmet av varmekabler på bad, peisovn og varmepumpe på stue og panelovner i øvrige rom.

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

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

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

Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

### TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

©mstr.no

Rekkehuset har mulighet for naturlig ventilering igjennom vinduer (vinduspalter), naturlig ventilering på vaskerom og elektrisk ventilering på bad. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og toalettrom da det er krav til mekanisk avtrekk. TG2 Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel og dørterskel. TG2 Det er ett krav om lufting på 10mm mellom dør og dørterskel.

Elektrisk baderomsvifte har passert mer en sin forventet levetid.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i flere årganger.

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

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.



Sikringsskap plassert på vegg i entré 1.etasje.  
Automatsikringer med jordfeilbryter.  
15 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Egil Knudsen AS den 23.11.2021.  
Det mangler deksel på utvendig koblingsboks ved inngangsdør.

Hjemmelshaver opplyser om:

Det elektriske anlegget på kjøkkenet og sikringsskapet ble totalrehabilitert i 2021.  
Kabel fra gamle fra bad, ligger løse inne på soverom. Hjemmelshaver opplyser at: Etter det opplyste fra da vi kjøpte, er det gammel kabel for boblefunksjon på badekaret (boblefunksjon fungerer ikke i dag).

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

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

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

**TILLEGG SOPPLYSNINGER:**

---

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

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med hvordan boligen ser ut i dag.

Det foreligger ikke ferdigattest for rekkehuset.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Krav om å sette inn feieluke og sprekk i pipe. Pipe ble rehabilitert av Piperep AS i 2023 og feieluke ble også satt inn i 2023.
- 2021: Oppgradert innmat i sikringsskap, lagt opp nytt elektrisk anlegg til kjøkken, lagt opp nye stikk til varmtvannsbereider og vaskemaskin på vaskerom.
- Ladeboks for elbil i tilhørende garasje.
- Klargjort gulv og vegger på kjøkken før kjøkkenmontering i 2021 (kjøkken montert av faglærte).
- Igland Garasjen AS bygde helt nytt garasjeanlegg til hele borettslaget i 2021.
- Ingen vedtak på generalforsamling eller forslag fremsatt til generalforsamling om økte kostnader. Neste tiltak neste år på borettslagets vedlikeholdsplan er foreslått av styret å være utskiftning av tak, vil i så fall innebære en økning av felleskostnader.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

---

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det er små merker på vinduskarmer og vindusgerikter. Terrassedør har behov for vedlikehold og behandling. Vinduer som er udaterte og vinduer fra 2000 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er små merker på gerikter og nedre del av ytterdør og fuktmerker på nedre del av badedør. TG2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Markterrasse på 33m <sup>2</sup> Det er avflassing av maling, rust og store tørrsprekker på terrassebord, terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2 Det ble målt noe motfall mot yttervegg. TG2
7.1.1	Vaskerom 1.etasje Overflate vegger og himling
	MDF plater mangler bunnlist og det er stedvis mye fuktsveller under platene. TG2 Vegger og tak/himlinger har bruksslitasje. TG2 Det mangler tilstrekkelig lufting mellom dør og dørterskel. TG2
7.1.2	Vaskerom 1.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppførings tidspunktet), Linoleumsbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det noe svikt i gulvet rett ved dørterskel. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er stedvis merker på overflaten som må forventes utifra alder og bruk. TG2
7.1.3	Vaskerom 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Linoleumsbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2 Det ble ikke foretatt hull boring, da rør er utenpåliggende på vegg og føres igjennom rørkasse opp i etasjeskillet. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TGIU
7.2.1	Bad 2.etasje Overflate vegger og himling
	Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, det er stedvis merker i tak/himling og noe bruksslitasje som må forventet utifra bruk. TG2 Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dør og dørterskel. TG2
7.2.2	Bad 2.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall til sluk med tilstrekkelig fall på selve gulvet. TG2 Det er sprekk i fuge ved dørtreskel, og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.2.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett mellom klemring og sluk. TG2 Det er ingen synlig membran i sluket. Ytterligere undersøker må gjøres. Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det ble ikke foretatt hull boring for å måle fukt fra tilstøtende rom til bad, da det er strømførende strøm i vegg på begge sider av badet. Ved en hull boring der kan det føre til skade på strømkabler. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2 Ukjent membranløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør til stoppekran og deler av rør er fra byggeår som har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Ingen veggspalte på innebygd sistene, TG2 ytterligere undersøkelser må gjøres.
10.5	Ventilasjon
	I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og toalettrom da det er krav til mekanisk avtrekk. TG2 Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel og dørterskel. TG2 Det er ett krav om lufting på 10mm mellom dør og dørterskel. Elektrisk baderomsvifte har passert mer en sin forventet levetid.