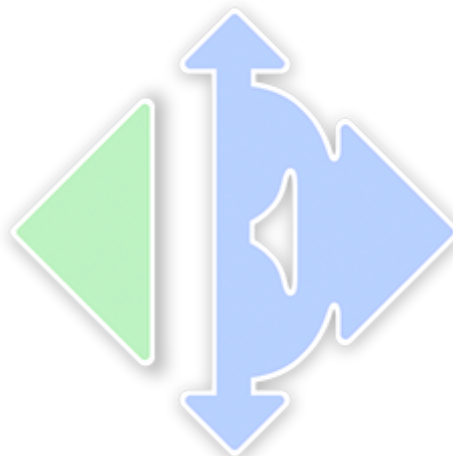


Selveier rekkehus  
Jordstjerneveien 61  
1283 Oslo



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Glenn A. Lislrud**

Dato: 30/01/2025

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>	<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:179, Bnr: 75
<b>Hjemmelshaver:</b>	Katla Mist Brynjarsdottir og Elmar Bragi Einarsson
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	151 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Bolig med tilhørende anlegg.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke relevant
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke relevant
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke relevant
<b>Byggeår:</b>	2007

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	20.01.2025
<b>Forutsetninger:</b>	<p>Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under deler av besiktelsen.</p> <p>Selger har kun bod i boligen i 2 år og har begrenset kunnskap til tidligere utførte arbeider på bolig.</p>
<b>Oppdragsgiver:</b>	Katla Mist Brynjarsdottir og Elmar Bragi Einarsson
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Katla Mist Brynjarsdottir
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter

**OM TOMTEN:**

Tomten er relativ flat, det er steinlagt gangarealer, mindre gressarealer og diverse beplantninger. Større deler av tomten er benyttet til terrassearealer.

**OM BYGGEMETODEN:**

Grunnforhold bestående av ukjent masse. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet mot terreng.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon antas å være 10 cm og med gips vinspalte på utside. Mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Ifølge selger ble ytterkledning sist malt i 2024.

Vinduer og balkongdør med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra rundt byggeår. Isolert ytterdør fra byggeår.

Saltakkonstruksjon med ark, oppført med prefabrikkerte takstoler i tre.

Takets oppbygning med undertak av sutakplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål.

Lofitkonstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for vurdering av bygningsdelen, utover kneloft..

Boligen har terrasse på to sider av bolig på ca 38 kvm (eks innglasset balkong). Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i med liggende trebord.

Det er montert en innglasset balkong på terrassen.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Romslig familiebolig, oppført i 2007. Bolig har gjennomgått endel kosmetiske oppgraderinger siden byggeår, men det meste av teknisk anlegg og bygningsdeler er i hovedsak fra oppføringsåret med begrenset gjenværende bruks- og levetid. Det må forventes at det er behov for oppgraderinger på boligen i tiden fremover. Det fremkommer viktige opplysninger i vurderingene, rapporten bør leses i sin helhet.

**ANNET:**

Oppvarming:

Vannbåren varme i gulv 1.etasje og bad 2.etasje. Ellers radiatorer. Dette er koblet mot bergvarme anlegg.

**DOKUMENTKONTROLL:**

KILDER:

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Oslo kommunes digitale innsyn
- Eiendomsverdi.no/Propcloud
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann, men svart ut muntlig på befaring

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.ETG

Vegger: malt/tapet

Tak: malt

Gulv: laminat/fliser

2.ETG

Vegger: malt/tapet

Tak: malt

Gulv: laminat

3.ETG

Vegger: malt trepanel

Tak: malt trepanel

Gulv: laminat

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****PLANAVVIK:**

- Planavvik målt med laser på gulv i alle tre etasjer.
  - 2.etasje viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker på 1 meter og opptil 12 mm over lengre strekker der måling kunne utføres.
  - 3.etasje viser høydeforskjell på opptil 11mm på strekker på 1 meter og opptil 11 mm over lengre strekker der måling kunne utføres.
- Planavvik er i hovedsak målt ut fra midtvegg og yttervegg, og anses som normale setninger i bygg etter byggemåte. Det er ikke tegn på svikt i konstruksjon.

**GULV:**

- Nyere laminatgulv i alle rom som ikke har fliser. Noen avvik på utførelse, men dette anses i hovedsak som kosmetiske avvik.
- Fliser på gulv kjøkken og gang her noe bom i flis (ikke festet tilstrekkelig til underlaget)

**VEGG/HIMLING:**

- Målte/tapetserte vegger. Normal slitasje og bruksmerker etter alder

**ANNET:**

- Noe slitasje og bruksmerker på innerdører, lister og trapper.

**WC 1.etasje:**

- Wc-rom er ikke ansett som våtrom og vurderes derfor ikke med tilstandsgrad. Wc er pusset opp siden byggeår. Tidligere eier har lagt nye gulvfliser oppe på de gamle flisene. Dette er synlig fra innside av WC kasse.
- Selger har fjernet baderomsplater på vegger og montert nye plater som har fått overflate med microsement. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelse.
- Det registreres noe bom på gulvfliser.
- Vegghengte toalett har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og er ikke plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig. Det er inspeksjonsluge i toalettkasse. Det er ikke sluk i rom og det anbefales at det monteres automatisk lekkasjesikring.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Følgende endringer er opplyst av eier:

- Nytt laminatgulv
- Fjernet deler av flisgulv ved trapp 1 etasje
- Malt vegger og tak i det meste av boligen.
- Kjøkken er fått folie på fronter, fjernet noen overskap, malt fliser over benk
- Slipet ned trappetrinn
- Huset er malt utvendig 2024. Dokumentert med faktura
- Pusset opp wc i 1 etasje med microsement på vegger. Innredning byttet. Rørleggerarbeid dokumentert med faktura
- Hatt sølvkre i 3 etasje og noe i 2 etasje. Dette er fjernet og ikke vært der siden. Dokumentert med faktura
- Fjernet bod i 3 etasje

Følgende er synlig endret siden byggeår av tidligere eiere:

- Nye fliser på gulv og dusjvegger på bad. Fliser er lagt oppe på de gamle flisene
- Innredet loftrom (ikke omsøkt).
- Arbeider med elektrisk anlegg i loftrom. Utført som vennetjeneste av faglært
- Satt opp vinterhage på terrasse (ikke godkjent)
- Fjernet et soverom i 2 etasje og endret til loftstue

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

- Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

**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	50		14	38	49	1
2.Etasje	50				50	
3.Etasje	22				22	
SUM BYGNING	122		14	63	121	1
SUM BRA	136					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasjeplass		14				14
Bod i garasje		5				5
SUM BYGNING		19				19
SUM BRA	19					

**BRA-i:**

1.Etasje: Gang, kjøkken, stue, matbod  
 2.Etasje: Gang/stue, 2 soverom, bad, garderobe  
 3.Etasje: Innredet soverom/loftstue

**BRA-e:**

Teknisk rom ved inngangsdør  
 Garasje: Garasjeplass og bod

**MERKNADER OM AREAL:****MÅLING:**

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

**AREAL:**

-Tomteareal er hentet fra arealbekreftelse fra Oslo kommune

**TBA:**

Areal terrasse. Steinlagt gårds plass er ikke medtatt i TBA

**GARASJE / UTHUS:**

Garasjeplass og bod i felles garasjeanlegg.

---

## **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

30/01/2025



Glenn A. Lislrud



## 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.

Grunnforhold bestående av ukjent masse. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet mot terreng

#### Merknader:

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er relativt flat, det er steinlagt gangarealer, mindre gressarealer og diverse beplantninger. Større deler av tomten er benyttet til terrassearealer.

**Merknader:** -Terreng heller stedvis mot boligen fra gressplen/stenheller og kan gi fuktpåkjenninger på ringmur. Fall fra bolig er ikke tilfredsstillende og det anbefales at det gjøres tiltak med å lage fall fra ringmur.

Det er ikke mulig å vurdere terrengnivå der hvor det er terrasseareal.

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er 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.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon antas å være 10 cm og med gips vinspalte på utside. Mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Det er påvist spalte mellom utlekting og trekledning, som indikerer normal utførelse for lufting av konstruksjon, men dette er ikke mulig å kontrollere fullt ut uten å gjøre demonterende tiltak.

-Ifølge selger ble ytterkledning sist malt i 2024. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

**Merknader:**

- Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker enkelte steder.
- Over vindu på kjøkken er det råteskader i kledning. Store deler av vegg er ikke tilgjengelig for kontroll på høyde, men det må forventes at det også kan være skader andre steder. Stedvis utskiftninger må forventes.
- Ved hjørnekasse på kledning er det ikke tilstrekkelig musebånd/musesikring, det er større spalter som gjør konstruksjon sårbar for at mus kan trenge inn, som videre kan gi følgeskader.
- Rundt store deler av bolig er det bygget terrasse mot yttervegg og her er det ikke mulig å kontrollere kledning fra underside.

**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 balkongdør med 2-lags glass med malte karm. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra rundt byggeår. Isolert ytterdør fra byggeår

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

**Merknader:**

- Flere vinduer er trække ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon. Det er behov for justeringer.
- Det er stedvis avflassing på vindusforinger innvendig
- Utvendig sprosse på et vindu i 3.etasje er ikke festet tilstrekkelig

**4. Tak****TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Saltakkonstruksjon med ark, oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong/sement.

Det er ikke tilgang til å vurdere tak eller takkonstruksjon fra utside eller innside, sett bort fra kontroll fra innside i kneloft i 3.etasje. Her kan man se deler av konstruksjonen ved takfot.

Det er innvendig ingen tegn til setninger eller alvorlig skader på takkonstruksjon.

Fuktskjolder i undertak er vurdert i punkt 4.2

**Merknader:****TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål.

- Taktekingen er delvis snøbelagt på befaringsdagen og takets høyde gjør det ikke forsvarbart å gå opp på tak.
- Begrenset tilkomst for vurdering av undertak da konstruksjonen er lukket, yttertak er kontrollert fra utside via bakkenivå

Undertak er kontrollert fra innside via det ene kneloftet som er isolert, fra bakkeplan og ut fra vindu i 3 etasje. Kontrollmulighetene er å anse som svært begrenset.

**Merknader:**

- Eldre fuktskjolder på undertak i kontrollert kneloft. Dette kan komme av manglende ventilering/lufting og det vil da oppstå kondensdannelser. Det er synlig luftespalte under sutakplate på dette kneloftet, men de andre kneloftene er det plastet og isolert, slik at det er ikke mulig å kontrollere det samme her.
- Undertak, takteking og tilhørende deler er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Omlegging av taket kan planlegges.
- Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.

**5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Loftkonstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for vurdering av bygningsdelen, utover kneloft.

Det er ikke mulig å kontrollere konstruksjon fullt ut. Se forøvrig punkt 4.2

**Merknader:**

- Eldre fuktskjolder i undertak og i deler av konstruksjonen som kan indikere på manglende ventilering eller luftlekkasjer, ved at varm luft møter kaldt luft som videre gir kondensproblemer
- Det er tegn til muselort enkelte steder som indikerer at det har vært mus på kneloft, for øvrig ingen tegn til mus på befaringsdagen

**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

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.

Boligen har terrasse på to sider av bolig på ca 38 kvm (eks innglasset balkong). Denne er i følge tidligere salgsoppgave oppført i 2014, og er oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i med liggende trebord.

Det er montert en innglasset balkong på terrassen. Denne er bygget rett opp på terrassen og det er ukjent hvordan denne er fundamentert.

Konstruksjon ligger svært nærmere terreng og det er kun mulig å se understøttelser helt i front av terrasse.

Det ligger mye snø på terrassen og dermed er det begrenset mulighet til å kontrollere terrassegulv og planhet.

Innglasset balkong 14 kvm:

Denne er i følge tidligere salgsoppgave oppført i 2016.

Det er lagt noe teip i overgang mot husvegg på et parti, mulig pga tidligere lekkasje.

Selger informerer om at de aldri har sett noen vanninnsig.

Det er synlig værslitasje på treverk og takplater. Det er på befaringsdagen ikke forsvarlig å gå opp på balkongtak for ytterligere kontroll, slik at kontroll av tak er utført fra innside, bakkeplan og fra vindu i 2.etasje.

Det må forventes at det kan være avvik og behov for utbedringer i tiden fremover med innglasset balkong.

**Merknader:**

- Det registreres elde- og værslitasje på tregulvet.
- Rekkverkshøyde måles til 89 cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Avstand fra terrassegulv til terreng er varierende, men trolig stedvis litt i overkant av 50 cm.
- Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm.
- Det må forventes at det kan være avvik og behov for utbedringer i tiden fremover med innglasset balkong.

**7. Våtrom**

©mstr.no

**7.1 Bad****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 vinduer/dører i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra byggeår 2007. Det er i nyere tid lagt nye fliser på gulv og på vegger i dusj. Disse er montert utenpå de gamle flisene, noe som kan anses som kun en kosmetisk oppussing.

Fliser på vegger og slett malt himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, plass til vaskemaskin under bank, vegghengt toalett, dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i vegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med noe høy slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

**Merknader:**

- Stedvis svertesopp i mykfuger i dusj. Berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
- Dør i våtzone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert. Karmlist ved dør er svullet.
- Det er noen kosmetiske avvik på benkeplate
- Det er hull i veggfliser etter tidligere oppheng. Disse er ikke forseglet, slik at det kan komme fukt inn gjennom hull.
- Alder på bad tiliser at bad er klart for oppussing

**TG 3** 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 påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke 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 gulvvarme, sluk i dusj

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder  
Det måles totalt 25 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk i dusj. Det er ikke kjennskap til om membran er trukket tilstrekkelig opp mot dørterskel og det er ikke mulig å kontrollere uten på fjerne dørterskel, noe som ville ødelagt en evt membranoppkant.

Det er ok fall i dusjsone og delvis ok ledefall mot sluk fra baderomsgulv. Foran dør og vaskemaskin måles det motfall mot dør og ingen oppkant ved terskel. Ved en lekkasje fra vaskemaskin vil det være stor fare for at vann renner ut av rom og skader tilstøtende rom og konstruksjoner.

**Merknader:**

- Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering
- Misfarget mykfuger i dusj som antydes å være svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Fliser på gulv er lagt oppe på gamle fliser. Dette anses som er delvis dårlig løsning og kan skape fuktproblemer mellom fliser og mistolking av fallforhold.
- Sprekker i fuger mellom flis, samt manglende fug mellom flis og slukrist i dusj.
- Badets alder og tilstand tilsier at bad er klart for oppussing

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

Membranen er fra 2007

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran trolig av smøremembran og mansjetter på veggplater. Oppussing av bad etter byggeår har trolig ikke berørt membran og dermed må det forventes at membran er fra byggeår 2007

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

-Det ble utført kontroll av fukt i tidligere boret hull fra tilstøtende vegg i soverom/garderobeskap. Hull er direkte bak dusj som anses som det mest utsatte stede for fukt. Ingen funn av unormale verdier ved målinger på kontrollert område, men det er delvis vanskelig å komme til i hull for full kontroll.

-Plast sluk med funksjonell vannlås, synlig klemt mansjett under klemring. Det er ikke mulig å se om mansjett er smurt med membran.

**Merknader:**

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført med membran på badet
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått. Normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år
- Det må forventes at bad er klart til oppussing og at det kan være utettheter eller mangler ved membran.

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

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 påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

Det opplyses om at kjøkkenet er fra byggeår 2007 og type leverandør er ikke kjent.

Malte på vegger, malt taket og fliser på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kombiskap (kjøl og frys) og oppvaskmaskin. Stekeovn er integrert. Mekanisk ventilator med motor i kneloft 3 etasje. Denne er også til avtrekk på våtrom.

-Det er ikke installert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring. Dette var ikke et krav ved oppføring av bolig, men anbefales alltid.

-Ventilator er svært skitten ved befarings, men når rist/filter fjernes, indikerer det normalt trekk ved funksjonstest.

Kjøkkenet er oppgrader av selger med folie på fronter. Det er også fjernet overskap på yttervegg.

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal til noe høy slitasje iht bruk og alder

#### **Merknader:**

-Kjøkkenet er fra byggeår og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre

-Ventilator har behov for rengjøring, både for å fungere optimalt og med tanke på brannfare ved matlaging

-Ved bruk av justeringsknapper på ventilator, registreres ingen forskjell. Om dette skyldes feil på styring til ekstern motor eller er grunnet skitten ventilator, er ikke kjent.

-Noe bom i gulvfliser

-Avløp/vannlås under kjøkkenbenk har delvis motfall og må justeres eller evt byttes.

## **9. Rom under terreng**

### **10. VVS**

#### **TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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.

VVS anlegg fra byggeår, bestående av kobber, avløp og sluk i plast.

Det er eget tekisk rom/skap med inngang fra ytterdør ved inngangsparti.

Her er både tilførsel av kaldtvann, varmtvann (fjernvarme), filter og stoppekraner plassert.

-Avløpslufting er ikke kjent

Det forligger ingen informasjon eller dokumentasjon på VVS anlegg, utover faktura for arbeider utført på WC i 1.etasje.

#### **Merknader:**

-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

-Ved oppussing av våtrom, må det forventes at VVS anlegg også må fornyes

-Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig.

Det er montert inspeksjonsluke i kasser på både sisterner på wc og på bad. Det er ikke tegn til fukt eller lekkasje på befaringdagen.

#### Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Boligen har varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

#### **Merknader:**

**TG 1** 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren varme-anlegget forsyner boligen med varme via gulvvarme i 1 etasje og radiatorer i øvrige etasjer. Anlegget er fra byggeår 2007. Varmesentral er plassert i utvendig teknisk rom/skap.

- Det er ikke gitt noe informasjon om anlegget eller service på anlegget.
- Det er ingen synlig feil eller mangler som er avdekket på befaringsdag.

**Merknader:****TG 2** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2007

Felles fjernvarme. Det forligger ingen informasjon om anlegget og eiere av boliger har trolig svært lite med anleggets varmesentralanlegg å gjøre.

**Merknader:**

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utført service på anlegg eller på montering av anlegg. Det stilles krav til dokumentert service i løpet av de siste 2 år for å kunne sette TG1 på anlegget.

**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2007

Det var sist inspisert i : Ukjent

Det var rengjort i : Ukjent

Anlegget ble sist fornyet i 2011

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

- Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen
- Avtrekksvifte er plassert kneloft i 3 etasje. Basert på dato skrevet på avtrekksvifte, er denne byttet i 2011.
- Ved bruk av reguleringsknapper på ventilator på kjøkken, er det ikke tegn til endring av avsug, men om dette skyldes feil på styring eller kun skittent filter på ventilator, er ukjent.

Avvik på rengjøring av ventilator er tatt med i vurdering på punkt 8.1 kjøkken.

**Merknader:**

-Det må forventes at avtrekksvifter av denne typen har delvis kort levetid og utskifting kan forventes med tiden, selvom denne er byttet i 2011.

**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 22.12.2008

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2007

---

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang. Anlegget er skjult og det er totalt 9 kurser inkludert hovedsikring. Hovedsikring er ikke plassert i sikringsskap.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for lys og stikk på loft, datert 03.06.2022.

Det er ikke kjennskap til om det er utført andre arbeider siden byggeår på det elektriske anlegget.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 22.12.2008.

---

## **Merknader:**



**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 i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:**

---

**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

- Det er ikke godkjent alternativ rømningsvei fra loftetasje. Det er mer enn 5 meter til terreng fra underkant vindu og det må dermed monteres brannstige eller en annen løsning for å sikre sikker rømning.

-Rekkverk på terrasse er noe under 90 cm som var kravet ved oppføring av terrasse. Det er begrenset høyde fra terrassegulv til terreng. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, men krav ved oppføring av terrasse er gjeldene.

-Det er i 2016 søkt om oppføring av vinterhage/sommerstue. Det ser ut i kommunens arkiv at denne saken ble avsluttet grunnet manglende dokumentasjon fra ansvarlig søker. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at vinterhage på terrasse er godkjent. Det er ikke tatt stilling til om dette vil bli godkjent ved søknad til plan og bygg. Anbefales at dette kontrolleres opp mot Oslo kommune.

-Loftetasje er i byggesøknad omsøkt som uinnredet loft/bod. Det foreligger ingen informasjon om at dette er omsøkt i senere tid. Det kreves søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for at dette arealet skal være godkjent for varig opphold.

**FERDIGATTEST:**

- Det foreligger midlertidlig brukstillatelse, datert 12.12.2007

- Det foreligger sluttnotat byggesaker fra plan og bygg, datert 23.09.2010

**BRANN OG SIKKERHET:**

- Det er montert røykvarsel og brannslange i kjøkkenbenk. Disse er ikke kontrollert på befaring og det anbefales at disse funksjonstestes ved overtagelse

**PIPE/ILDSTEDER:**

- Det er montert pipe i bygg, men ikke montert noen fyringskilde

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

---

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	-Terreng heller stedvis mot boligen fra gressplen/stenheller og kan gi fuktpåkjenninger på ringmur. Fall fra bolig er ikke tilfredsstillende og det anbefales at det gjøres tiltak med å lage fall fra ringmur.
2.1	Yttervegger
	-Over vindu på kjøkken er det råteskader i kledning. Store deler av vegg er ikke tilgjengelig for kontroll på høyde, men det må forventes at det kan være skader andre steder også. Stedvis utskiftninger må forventes. -Ved hjørnekasse på kledning er det ikke tilstrekkelig musebånd/musesikring, det er større spalter som gjør konstruksjon sårbar for at mus kan trenge inn, som videre kan gi følgeskader.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Flere vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon. Det er behov for justeringer. -Det er stedvis avflassing på vindusforinger innvendig
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Eldre fuktskjolder på undertak i kontrollert kneloft. Dette kan komme av manglende ventilering/lufting og det vil da oppstå kondensdannelser. Det er synlig luftespalte under sutakplate på dette kneloftet, men de andre kneloftene er det plastet og isolert, slik at det er ikke mulig å kontrollere det samme her. -Undertak, taktekking og tilhørende deler er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Omlegging av taket kan planlegges. -Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter i rapporten.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Eldre fuktskjolder i undertak og i deler av konstruksjonen som kan indikere på manglende ventilering eller luftlekkasjer, ved at varm luft møter kaldt luft som videre gir kondensproblemer -Det er tegn til muselort enkelte steder som indikerer at det har vært mus på kneloft, for øvrig ingen tegn til mus på befaringsdagen
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Det registreres elde- og værslitasje på tregulvet. -Rekkverkshøyde måles til 89 cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Avstand fra terrassegulv til terreng er varierende, men trolig stedvis litt i overkant av 50 cm. -Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm. -Det må forventes at det kan være avvik og behov for utbedringer i tiden fremover med innglasset balkong.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Stedvis svertesopp i mykfuger i dusj. Berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug -Dør i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert. Karmlist ved dør er svullet. -Det er noen kosmetiske avvik på benkeplate -Det er hull i veggfliser etter tidligere oppheng. Disse er ikke forseget, slik at det kan komme fukt inn gjennom hull. -Alder på bad tiliser at bad er klart for oppussing
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført med membran på badet -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått. Normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år -Det må forventes at bad er klart til oppussing og at det kan være utettheter eller mangler ved membran.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkkenet er fra byggeår og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre -Ventilator har behov for rengjøring, både for å fungere optimalt og med tanke på brannfare ved matlaging -Ved bruk av justeringsknapper på ventilator, registreres ingen forskjell. Om dette skyldes feil på styring til ekstern motor eller er grunnet skitten ventilator, er ikke kjent. -Noe bom i gulvfliser -Avløp/vannlås under kjøkkenbenk har delvis motfall og må justeres eller evt byttes.

10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått -Ved oppussing av våtrom, må det forventes at VVS anlegg også må fornyes
10.4	Varmesentraler
	Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utført service på anlegg eller på montering av anlegg. Det stilles krav til dokumentert service i løpet av de siste 2 år for å kunne sette TG1 på anlegget.

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.2	Bad Overflate gulv
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering</li> <li>-Misfarget mykfuger i dusj som antydes å være svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende</li> <li>-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger</li> <li>-Fliser på gulv er lagt oppe på gamle fliser. Dette anses som er delvis dårlig løsning og kan skape fuktproblemer mellom fliser og mistolking av fallforhold.</li> <li>-Sprekker i fuger mellom flis, samt manglende fug mellom flis og slukrist i dusj.</li> <li>-Badets alder og tilstand tilsier at bad er klart for oppussing</li> </ul> <p>Prisvurdering av TG3 er satt ut fra hva det kan koste å bygget et komplett nytt bad i rommet.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000