

Enebolig m u.etg.  
Vettreåsen 18  
1392



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 9  | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 10 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 1  | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**Geir A.B. Randen**

Dato: 22/08/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



*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:58, Bnr: 186         |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Haakon Skorge Skaaret    |
| <b>Seksjonsnr:</b>           | 6                        |
| <b>Festenr:</b>              | -                        |
| <b>Andelsnr:</b>             | -                        |
| <b>Tomt:</b>                 | 295 m²                   |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | -                        |
| <b>Adkomst:</b>              | OFFENTLIG                |
| <b>Vann:</b>                 | OFFENTLIG                |
| <b>Avløp:</b>                | PRIVAT                   |
| <b>Regulering:</b>           | -                        |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | -                        |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | -                        |
| <b>Ligningsverdi:</b>        | -                        |
| <b>Byggeår:</b>              | 2011 (2013 Ferdigattest) |

## BEFARINGEN:

## Befaringsdato:

19.08.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Lettskyet og ca.16 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen.

Banketest etter "bom" under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert. (Bom betyr at flisene har manglende heft til underlaget og kan fremstå løse.)

## Forutsetninger:

**\*\*Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.**

## Oppdragsgiver:

Hjemmelshaver

## Tilstede under befaringen:

Lars Petter Heinegaard

## Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

## OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst, trappeadkomst ned steinlagt inngangsparti med støttemurer av naturstein. Kort vei til butikker, skoler bussforbindelser.

## OM BYGGEMETODEN:

Hovedkonstruksjoner i mur.(porebetong) Etasjeskiller av tre. Antatt støpt såle mot grunn. Takkonstruksjon er utført i stålkonstruksjon, tekktet med asfalttakbelegg. (Opplysninger om byggemetode/materialer er delvis oppgitt av eier. Det foreligger ikke beskrivelse av byggemetode i FDV.)

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og normalt vedlikeholdt på befaringsdagen. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer ,ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.

## ANNET:

## OPPVARMING:

Lukket ildsted

Varmekabler/ varmemefolie i de fleste gulv.

## DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Tegninger av boligen er mottatt fra megler.

Opplysninger gitt av hjemmelshaver, samt FDV dokumentasjon. (Takstmann står ikke ansvarlig for om opplysninger gitt av eier er korrekte.)

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

VEGGER: Malte slette flater av mur/gipsplater

HIMLING: Malte slette flater

GULV: 1-stavs parkett, flis på bad og i entrè.

## MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv kan det forekomme diverse slitasje, riper og hakk med spor etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig.

-Boligen er normalt vedlikeholdt og har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder.

-Det registreres til dels store retningssavvik (totalavvik) på gulv i stue/kjøkken 30 mm, samt i stue i u.etg 1. Opptil 60mm. Det er ikke sammenheng mellom avvik i himlinger og på gulv. Årsak er ikke mulig å bedømme uten en utvidet kontroll og evt. åpning av konstruksjoner. (Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner.)

-Riss/sprekker i fuger i entrè, samt nedsenk av gulv ved inngangsdør. Kan tyde på at det har vært en bevegelse i etasjeskille/ svikt i undergulvet.

-Gulv utenfor badet i u.etg 2 har en tydelig nedbøyning ved gange. Uviss årsak. Ikke mulig å avdekke uten destructive åpninger.

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

**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> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| U.etg 1     | 56    |       |       |     | 54                   | 2                    |
| U.etg 2     | 56    |       |       |     | 56                   |                      |
| 1.etg       | 56    |       |       | 12  | 56                   |                      |
| Takterrasse |       |       |       | 43  |                      |                      |
| SUM BYGNING | 168   |       |       | 55  | 66                   | 2                    |
| SUM BRA     | 168   |       |       |     |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Garasje     |       | 27    |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING |       | 27    |       |     |                      |                      |
| SUM BRA     | 27    |       |       |     |                      |                      |

**BRA-i:**

U.etg 1:

Hovedenhet: 1 soverom og bod

Hybel: Soverom, kjøkken , bad, teknisk rom og stue

U.etg 2:

Entrè, 2 soverom, wc, bad

1.etg:

Åpen løsning med kjøkken og stue

**BRA-e:**

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmåling er utført med laser.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler.

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.

Hybel: 39 m2

Takhøyder:

U1 236 cm, U2 238-240 cm, 1 etg. 254 cm. Målene er tatt på tilfeldig valgte steder. Enkelte rom kan ha lavere takhøyde grunnet rørføringer/kanaler etc. Avvik kan forekomme.

---

**GARASJE / UTHUS:**

Frittstående garasje oppført med gulv og vegger i betong. Takkonstruksjon i stål tekket med asfalttakbelegg. Leddport med elektrisk portåpner. Ikke tilstandsvurdert.

---

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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:*

**Geir A.B. Randen**

Takstmann og tømrer

22/08/2025

Geir A.B. Randen

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmur med murte blokker av porebetong. Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser. Delvis synlig grunnmursplast uten topplist.

#### Merknader:

-En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

-Ikke mulig å påvise grunnmursplast på store deler av grunnmur pga. boligens oppbygging.

-Det er påvist riss/sprekke i grunnmur på innside i boden i u.etg. Både horisontale og vertikale. Årsak til riss kan være mange, men har ofte en sammenheng med bevegelser i konstruksjonen. Man bør holde oppsyn med slike riss, for å evt avdekke forandringer. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner eller utvidet inspeksjon/kontroll som overgår undersøkelsesplikten ihht Takstmannsforskriften.

-Grunnmur har pussede fasadeplater på utsiden.

Forventet tid for utskiftning av fuktsikring og drenering er 20-60 år.

TG 2:

Riss i mur er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Grunnmursplast "spriker" stedvis med fare for økt fuktbelastning mot mur. Det anbefales montering av grunnmurslist e.l.

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

### TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist fall fra mur på tilfeldig valgte steder.

**Merknader:** -Boligen ligger i skrånende terreng med delvis naturlig avrenning.

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

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

Yttervegger i murkonstruksjon med pussede fasadeplater.

**Merknader:** -Konstruksjonsoppbygging er vanskelig å bedømme uten destruktive inngrep.

-Det er stedvis påvist mindre riss i fasadepuss. Diss bør tettes for å hindre frostspreng etc.

-Riss i puss i overgang vindu/mur. Kan/bør utbedres med en elastisk fugemasse for å hindre fuktgjennomtrengning ved kombinasjon vind/regn.

TG 2:

Riss i overflater er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

## 3. Vinduer og ytterdører

### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmer i tre og isolerglass fra byggeår.

**Merknader:** -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

- Glassrute på soverom i hybel er sprukket. Bør byttes (\*Omramming er omtalt under 2.1 Yttervegger.)
- Justering av enkelte vinduer og dører av tre må forventes.

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

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2:

Sprekk i rute på soverom i underetasjen.

#### 4. Tak

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

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Pulttak med takterrasse. Konstruksjonsoppbygging er ikke mulig å bedømme da det er en lukket konstruksjon.

Utdrag fra FDV:

Takkonstruksjon er kompakt flatt tak med korrugerte høyprofilplater som bæring.

**Merknader:** Det er ikke synlige tegn til lekkasjer på innsiden av boligen. Man må derfor anta at det er tett rundt gjennomføringer.

TGIU er valgt grunnet manglende inspeksjonsgrunnlag. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring.

##### 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.

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

Undertak er ikke mulig å bedømme. Det er takterrasse med stedvis synlig ytterteking av asfalttakbelegg. Oppbrett langs parapet med overliggende beslag. Sluk i gulv. Fall på takflate mot sluket.

\*Utdrag fra FDV:

Taket er tekket med to lag sveiset asfaltmembran. Det anbefales at taket kontrolleres jevnlig av taktekker. Hvert andre år bør terrassebord løftes for å inspisere takflate. Blader og organsik materiale skal fjernes jevnlig fra takflaten med våtsuger eller lignende for å forhindre tilstopping av avløp.

#### Merknader:

- Takflaten er hovedsaklig tildekket av ovenpåliggende terrassebord.
- Det er svært viktig at sluk får jevnlig vedlikehold/rens for sikker funksjon. Det er ikke påvist overløp på takflaten.
- Avslutninger bak beslag, evt. avvik/skader under terrassebord etc. er ikke mulig å vurdere uten å demontere bygningsdeler. Dette blir ikke gjort ved en tilstandsbefaring.

Forventet tid for omlegging av tak med asfalttakbelegg er 15-35 år.

TG 2:

Forventet levetid på takbelegg er mer enn halvvvert. Kan likevel ha flere år igjen med god funksjon, men man bør holde jevnlig oppsyn med bygningsdelen.

#### 5. Loft

##### Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### **Merknader:**

### **6. Balkonger, verandaer og lignende**

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

1. Utkraget balkong mot VEST i trekonstruksjon med terrassebord av komposittmateriale.
  2. Takterrasse med terrassebord av komposittmateriale.
- Rekkverskhøyder ihht dagens krav.

**Merknader:** -Overflater med naturlig vær-/bruksslitasje. Det er påvist en del sprekker rundt skruer ved endeskjøter på takterrassen. Det er synlig/merkbar nedbøyning på takterrasse. (følger takets oppbygging)  
-Utkraget balkong med utgang fra stuen. Har stedvis noe nivåforskjell på bjelker. Dimensjonering/utførelse av utkragede bjelker er ikke vurdert.

TG 2:

Planhetsavvik/nivåforskjell på bjelker til utkraget balkong  
Sprekker i ender av terrassebord.

### **7. Våtrom**

#### **7.1 Bad U 1**

##### **TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
Det er ventiler som kan åpnes.

Hovedsaklig malte veggplater. Flislagt vegg i dusjsone. Malte slette plater i himling med downlights. Innredning med vask og ett-greps armatur. Speilskap med lyslist. Vegghengt WC. Dusjhjørne med svingbare glassdører.

**Merknader:** Overflater med normal bruksslitasje.

##### **TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler. Sockelflis på vegg

**Merknader:** -Det er målt høydeforskjell med laser på 33 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Lokalt fall i dusjsone. Det er målt fall mot sluk på tilfeldig valgte steder.  
-Det er stedvis påvist svertesopp i elastisk fugemasse (ganske normalt) Det anbefales å benytte fagfolk ved en evt. utbedring av fuger, da det er fare for å skade bakenforliggende membran.  
-Riss/sprekk i fugemasse i dusjen. Kan indikere bevegelser i konstruksjonen og medføre i enkelte tilfeller utett membran/tettesjikt. Kan medføre at vann trenger mellom flis og membran med økt fuktbelastning, membranen kan få redusert levetid på bakgrunn av dette.

TG 2:

Svertesopp er ansett som avvik ihht NS 3600:2018  
Riss/sprekk i fugemasse i dusjsonen. Avvik ihht NS 3600:2018

Membranen er fra byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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. Det er fremlagt dokumentasjon for våtrom. (FDV)

**Merknader:** -Det kan ikke påvises slukmansjett under klemring i sluket. Det mangler også skruer til klemringen, dette kan antyde at det ikke er benyttet mansjett under klemring. Det kan i ytterste konsekvens føre til av fukt/vann vil trenge inn i betongen. (Baderommet ligger i underetasjen med nedstøpt sluk i betongdekket.)

-Hullboring er ikke foretatt av konstruksjonsmessige årsaker. Fuktmåling på overflater ble ikke utført da det var synlig vann på overflater etter klesvask/dusjing, med fare for feilaktige resultater.

\*Det er en forutsetning at membran som er benyttet er godkjent til formålet og at leggeanvisninger er fulgt for sikker funksjon. Dette kan ikke påvises ved en tilstandsbefaring.

Forventet levetid for membran er 20 år

TG 2:

Settes da membran/mansjett ikke kan påvises under klemringen.

## 7.2 Bad U 2

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Hovedsaklig malte veggflater. Flislagt vegg i dusjsone. Malte slette plater i himling med downlights. Innredning med vask og ett-greps armatur. Speilskap med lyslist. Vegghengt WC. Dusjhjørne med svingbare glassdører.

**Merknader:** Overflater med normal bruksslitasje ihht alder.

-Dør til våtrommet er plassert i våtsone men er beskyttet for direkte vannpåkjenning av glassdører til dusjen.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler. Sockelflis på vegg.

**Merknader:** -Det er målt høydeforskjell med laser på 31 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Lokalt fall i dusjsone. Det er målt fall mot sluk på tilfeldig valgte steder.

-Det er stedvis påvist svertesopp i elastisk fugemasse (ganske normalt) Det anbefales å benytte fagfolk ved en evt. utbedring av fuger, da det er fare for å skade bakenforliggende membran.

-Riss/sprekk i fugemasse i overgang vegg/gulv. Kan indikere bevegelser i konstruksjonen og medføre i enkelte tilfeller utett membran/ tettesjikt. Kan medføre at vann trenger mellom flis og membran med økt fuktbelastning, membran kan få redusert levetid. (Riss sprekker er utenfor våtsone.) Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

TG 2:

Svertesopp er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Riss/sprekk i fugemasse . Avvik ihht NS 3600:2018

## TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

\*Våtrom er beskrevet i FDV. Det anbefales å lese denne.

**Merknader:** -Det er svært vanskelig å påvise slukmansjetter/membran i denne typen sluk (linjesluk). Man kan anta at membran rundt sluk er utført på korrekt måte da det ikke er synlige tegn til fukt i underliggende rom.

-Hullboring er foretatt fra tilstøtende rom uten tegn til fukt. (det var noe vanskelig å utføre målinger, da det er benyttet sprøyteisolasjon (skum) i innervegger. Det ble brukt måleapparat med pigger i treverk.

TG 2:

Settes kun på bakgrunn av usikkerhet rundt lekkasjesikkerhet, hvor det er påvist riss i overgang vegg/gulv.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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.

Åpen kjøkkenløsning mot stuen. Slette fronter. Benkeplate i Corian (akryl) med underlimt vask. Kjøkkenøy med ventilator og nedfelt platetopp. Integrert oppvaskmaskin, kombiskap, micro og stekeovn. Komfyrvakt i himling.

**Merknader:** Kjøkken med naturlig brukslitasje. Lekkasevarsler ble ikke påvist, men kan være plassert under benkeskap. Det var krav til dette ved oppføringstidspunktet. TG forutsetter at lekkasjestopper er tilstede. Avkast til ventilator er ført ned i gulv. Utkast på vegg/takhatt er ikke påvist.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 U 1 og U 2

#### TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er 2 stk etasjer som er delvis under terreng. Det er malte flater av mur og sparklede gipsplater.

**Merknader:** Overflater med normal bruksslitasje.

(\*Riss i mur i bod er omtalt under punkt 1.1)

## 9.1.2 Gulvets overflate

- Det er ikke påvist knirk i gulvene.
- Det er påvist sprekker i fuger
- Det er påvist avvik overganger og skjøter.
- Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Flislagt gulv i entrè, øvrige rom med 1-stavs parkett. Enkelte rom med varmemefolie e.l.

**Merknader:** -Det er påvist riss/sprekker i fliser i entrè. Samt nivåforskjell på 5 mm ved inngangsdøren. Dette kan tyde på en tidligere bevegelse i underlaget/konstruksjonen.

-Sprekker/svelling i parkettgulv ved dør på kjøkkenet. (Eier opplyser om at parkettgulv i 1.etg skal slipes/oljes før salg/overtakelse.)

-Merkbar nedbøyning i gulv utenfor bad i U 2. Årsak ikke mulig å bedømme. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjon

\*Det er som tidligere beskrevet stedvis målt retningsavvik på gulv med verdier utover normalen (TG 3 ihht NS 3600:2018). Man kan ikke utelukke setninger eller svekkelser i konstruksjonen. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

TG 2:

Settes grunnet sprekk/svelling/skader i parkettgulv

Riss/sprekk i flisfuger i entrè.

## 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Fuktmåling i vegger mot terreng er ikke mulig å foreta grunnet konstruksjonsmessige årsaker. (Pusset mur) Ventilering av boligrom er ivaretatt av ventilasjonsanlegg.

**Merknader:** Når det gjelder bygningsdeler under terreng så bør man være oppmerksom på luktforandringer, synlige fargeforskjeller på vegger etc.

## 10. VVS

## 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Vannrør i plast (rør-i-rør) og avløpsrør og sluk i plast. Stoppekran på teknisk rom i hybel.

**Merknader:**

-Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsinstallasjoner.

\*\*Det er anbefalt å ettermontere lekkasjevarsler på WC i U2. Da dette rommet ikke har sluk i gulvet.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på området. For utvidet kontroll av vann og avløp bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak

Varmtvannsbereder er fra 2012

Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder fra Oso Super SX 200, 200 liter Plassert på teknisk rom med sluk i gulvet. Direktekoblet i koblingsboks

**Merknader:**

-Det er antydninger til eldre fuktskjolder på gulvet. Tørt på befaringsdagen. Bereder kan slippe ut vann ved overtrykk i tank (normalt). For å unngå dette, må det ettermonteres ekspansjonskar. Det er ikke opplyst om at dette er et utpreget problem.

\*PS! Det er fellse vv-bereder til hybel og hovedenhet.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Oppdragsgiver har opplyst om at det ikke finnes nedgravd oljetank på eiendommen

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var rengjort i høsten 2024

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat montert på takterrassen.

**Merknader:**

-Eier opplyser om: Årlig serviceavtale - med bytte av filter etc.

\*Det anbefales å bytte filter til ventilasjonsanlegg 1-2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsending av filter.

Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales rens minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre innelima, energibesparelse, mindre fare for brann, og ikke minst høyere ytelse på ditt ventilasjonsanlegg

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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 fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert i bod/teknisk rom i u.etg U 1.

---

**Merknader:**

- Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.
- Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.
- Lys/downlights ikke demontert for kontroll.
- Downlights på bad i U1 bør utbedres. (Pære ligger løst.)
- Samsvarserklæring for el-anlegg i sikringskapet. Samsvarserklæring for el-billader er ikke fremvist.

\*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden forrige tilsyn.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det mangler håndløper på 1 side i trappen. Dette er ansett som avvik ihht dagens forskrifter.

-Originale tegninger stemmer ikke med dagens plan. U.etg. er delt opp og det er etablert en hybel.

-Ferdigattest datert 02.10.2013

-Det er viktig å lese og følge FDV-anvisninger for boligen. (Dette innebærer riktig valg av rengjøringsmidler på de respektive overflater, intervaller for rengjøring, tekniske data etc.)

-Det er manglende sikring av støttemurer med høyde over 50 cm til underliggende terreng. Fare for fall med personskade. Bør/må utbedres.

-Eier opplyser om at det er en privat pumpekum for 7 enheter som pumper avløpsvann til kommunalt nett.

-Det ble påvist enkelte biller i boden i underetasje U 1, samt døde larver på veggen i teknisk rom i hybel. For riktig artsbestemmelse bør man kontakte et skadedyrfirma med ekspertise på området.

Kjøpere bør sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Årsak til retningssavik/ loddavvik/ samt riss/sprekk i mur er ikke mulig å bedømme. Riss og sprekker i murverk kan skyldes flere forhold, inkludert belastninger, temperaturvariasjoner, setninger, svinn. Avvik kan forekomme ved utvidet kontroll av bygningsdeler.

-Artsbestemmelse av biller i boden i U 1 hoveddelen, samt larver på teknisk rom.

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1                             | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet                                                                                               |
|                                 | Riss i mur er ansett som avvik ihht NS 3600:2018<br>Grunnmursplast "spriker" stedvis med fare for økt fuktbelastning mot mur. Det anbefales montering av grunnmurslist e.l. |
| 2.1                             | Yttervegger                                                                                                                                                                 |
|                                 | Riss i overflater er ansett som avvik ihht NS 3600:2018                                                                                                                     |
| 3.1                             | Vinduer og ytterdører                                                                                                                                                       |
|                                 | Sprekk i rute på soverom i underetasjen.                                                                                                                                    |
| 4.2                             | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)                                                                                                                             |
|                                 | Forventet levetid på takbelegg er mer enn halvvert. Kan likevel ha flere år igjen med god funksjon, men man bør holde jevnlig oppsyn med bygningsdelen.                     |
| 6.1                             | Balkonger, verandaer og lignende                                                                                                                                            |
|                                 | Planhetsavvik/nivåforskjell på bjelker til utkraget balkong<br>Sprekker i ender av terrassebord.                                                                            |
| 7.1.2                           | Bad U 1 Overflate gulv                                                                                                                                                      |
|                                 | Svertesopp er ansett som avvik ihht NS 3600:2018<br>Riss/sprekk i fugemasse i dusjonen. Avvik ihht NS 3600:2018                                                             |
| 7.1.3                           | Bad U 1 Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                       |
|                                 | Settes da membran/mansjett ikke kan påvises under klemringen.                                                                                                               |
| 7.2.2                           | Bad U 2 Overflate gulv                                                                                                                                                      |
|                                 | Svertesopp er ansett som avvik ihht NS 3600:2018<br>Riss/sprekk i fugemasse . Avvik ihht NS 3600:2018                                                                       |
| 7.2.3                           | Bad U 2 Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                       |
|                                 | Settes kun på bakgrunn av usikkerhet rundt lekkasjesikkerhet, hvor det er påvist riss i overgang vegg/gulv.                                                                 |
| 9.1.2                           | U 1 og U 2 Gulvets overflate                                                                                                                                                |
|                                 | Settes grunnet sprekk/svelling/skader i parkettgulv<br>Riss/sprekk i flisfuger i entrè.                                                                                     |