

Leilighet i horisontal tomannsbolig  
Storgård 12A  
3840 Seljord



www.mstr.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 17 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 2  | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 2  | TG iu | Ikke undersøkt              |

**Utført av:**

Takstmann

**Olav Øyen**

Dato: 09.03.2026

Heddalsveien 41  
NOTODDEN 3674  
90012125  
busy-bee@online.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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**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 gjennomsnittlige levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG 0  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| TG 1  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| TG 2  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| TG 3  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

| Kostnadsklasse  | Veiledende størrelsesorden i NOK |
|-----------------|----------------------------------|
| Lav kostnad     | 0 – 100 000                      |
| Middels kostnad | 100 000 – 300 000                |
| Høy kostnad     | Mer enn 300 000                  |

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

|                              |                                                                                            |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:43, Bnr: 213, Snr 3                                                                    |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Ingebjørg Rue                                                                              |
| <b>Tomt:</b>                 | 2031,3, fellesareal m <sup>2</sup>                                                         |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Oppgis av megler                                                                           |
| <b>Adkomst:</b>              | Offentlig til anvist parkering                                                             |
| <b>Vann:</b>                 | Offentlig vann                                                                             |
| <b>Avløp:</b>                | Offentlig avløp                                                                            |
| <b>Regulering:</b>           | Frittliggende boliger og terrassehus. Reguleringsplan for Storgård.<br>Boligbebyggelse kpd |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | Kr 18 339,- årlig                                                                          |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | Ikke oppgitt                                                                               |
| <b>Ligningsverdi:</b>        | Oppgis av megler                                                                           |
| <b>Byggeår:</b>              | 2013                                                                                       |
| <b>Fnr:</b>                  | 0                                                                                          |

**BEFARINGEN:**

|                                     |                                                                                                      |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Befaringsdato:</b>               | 09.03.2026                                                                                           |
| <b>Forutsetninger (hindringer):</b> | Ingen spesielle forutsetninger. Yttertak, taktro berører ikke leiligheten direkte og er ikke befart. |
| <b>Oppdragsgiver:</b>               | Ingebjørg Rue                                                                                        |
| <b>Tilstede under befaringen:</b>   | Rekvirent                                                                                            |
| <b>Fuktmåler benyttet:</b>          | Protimeter MMS3                                                                                      |

**OM TOMTEN:**

Fellesareal. Beliggende i Storgård, i Seljord kommune. Ligger i etablert område for frittliggende eneboliger og tomannsboliger. Tomten er opparbeidet med asfaltert uteområde på fellesarealer foran hovedinngang, boder og carport. Noe bratt asfaltert tilkomst. Utsikt.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Innslag av fjell i grunn. Fundamentert med ringmur og plasstøpt plate på mark. Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår, bakre vegg på sokkel mot grunn av plasstøpt betong. Ytterkledning av tømmermannspanel. Gesimskasser av trepanel med spalter på langvegger og gavler. Veggkonstruksjonen har vinkel ved soverom. Utvendig kald bod og carport. Overbygget areal fra hoveddør til bod og carport. Etasjeskiller mellom boenheter av trebjelkelag med lydkrav, brannkrav og statikk fra byggeår. Saltakkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Takkonstruksjonen er trukket ut i gavl som overbygg over terrasser og er uttrukket ved vinkel på langvegg.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leilighet i horisontal tomannsbolig. Beliggende på sokkelplan, opprinnelig bygget i 2013. Leiligheten fremstår som bygget. Normalt godt vedlikeholdt og med minimale bruksmerker og slitasjer. Ingen vesentlige endringer siden byggeår. Ingen umiddelbare påkostninger synes nødvendig. Leiligheten kan flyttes rett inn i. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

**ANNET:**

Selger har eid leiligheten siden 18.11.2016, ref. grunnbok. Del av horisontaldelt tomannsbolig i seksjonert sameie. Det betales inn kr 1 000,- pr mnd til fellesutgifter på fellesareal og utvendige fasader mm. Sameiet har vedtekter som bør leses.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Se eiendom, grunnbok, selger/rekvirents opplysninger, opplysninger fra megler og PropCloud.

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

Leilighet: Takhøyder ca 2,37 m.

-Entré/mellomgang har malte plater i tak, malt MDF-panel på vegger, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Dobbel skyvedørgarderobe med speildører. Sentral for seriekoblet brannalarm. Røykvarsler i tak. Entré/mellomgang i vinkel.

-Bod/teknisk rom har malte plater i tak, malt MDF-panel på vegger, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Sokkelflis. Fall fra bunn av dørterskel mot sluk på 22 mm. Sluk i gulv. Vegghengt WC med lekkasjepåviser. 400 V/230 V sikringsskap fra 2013 med automatsikringer. Fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser og som har umerket stoppekran og vannmåler. 198 L varmtvannsbereder fra 2013 med stive rør og stikkontakt. Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Brannslukningsapparat. Boks med tilgang for filterbytte for balansert ventilasjon. Avtrekksventil i tak.

-Bod har malte plater i tak, malt MDF-panel på vegger, flis på betonggulv mot grunn. 2 stk doble garderober. Avtrekksventil i tak.

-Soverom 1 har malte plater i tak, malt MDF-plater på vegger, parkett på gulv mot grunn. Tilluftsventil i tak. Stor garderobe med skyvedører. Panelovn.

-Soverom 2 har malte plater i tak, malt MDF-plater på vegger, parkett på gulv mot grunn. Tilluftsventil. Panelovn.

-Soverom 3 har malte plater i tak, malt MDF-plater på vegger, parkett på gulv mot grunn. Tilluftsventil i tak. Panelovn. En dobbel skyvedørgarderobe med speildører.

-Bad/WC har malte plater i tak, våtromsplater på vegger med alu.skinne i bunn i dusjsone. Flis på betonggulv mot grunn med sokkelflis og varmekabel. Sluk i gulv inne i dusjsone. Avtrekksventil i tak. Dusjarmatur på vegg mot kjøkken. Dusjdører av glass. Vegghengt WC med lekkasjepåviser. Vindu i våtsone. Hvit fabrikk malt baderomsinnredning med profil på fronter i overskap og underskap. Heldekkende vask med bredde på 120 cm. Speil med lys og kontakt.

-Stue/kjøkken har malte plater i tak, malte MDF-plater på vegger, parkett på gulv mot grunn med varmekabel. Pusset og malt lettklinkerpipe mellom stue og kjøkken. Sotluke. Vedovn med glass som står på glassplate på parkett. Røykvarsler i tak. Avtrekksventil ved kjøkken og tilluftsventil i stue. Terrassedør med glass helt ned. Panelovn.

Listverk: Malt listverk. Drammen skyggelist i tak. Glatte gerikter. Glatte gulvlister. Noe kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Hvite, fabrikkmalte, lette MDF-dører med flate dørterskler i alle rom. Flate luftet dørterskler i alle rom. Innerdører har små normale bruksmerker. Små justeringer må påberegnes. Generelt: Overflater fra byggeår 2013. Små minimale bruksmerker. Noen flekker og hakk i tak. Noen merker på vegger etter oppheng. Noe mer bruksmerker på parkettgulv i stue. Noe lameller på parkettgulv i stue har svellet etter gulvvask/vanning av blomster. Bom i gulvflis i entré ved hoveddør. Det forutsettes at terrassedør med glass helt ned har sikkerhetsglass.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Formålet med denne rapporten er å beskrive leilighetens tilstand for salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Leilighet i horisontal tomannsbolig. Beliggende på sokkelplan, opprinnelig bygget i 2013. Leiligheten fremstår som bygget uten vesentlige endringer.

**VERDIBEREGNING:**

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

|                               |             |                    |
|-------------------------------|-------------|--------------------|
| Bolig, som ny i dag:          | 3 397 000,- |                    |
| - Fradrag:                    | 405 000,-   |                    |
| = <b>Teknisk verdi bolig:</b> | 2 992 000,- | <b>2 992 000,-</b> |

|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| Tomteverdi: | <b>0,- fellesområde</b> |
|-------------|-------------------------|

|                                          |                      |
|------------------------------------------|----------------------|
| <b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b> | <b>= 2 250 000,-</b> |
|------------------------------------------|----------------------|

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| <b>Låneverdi:</b> | <b>1 800 000,- (80%)</b> |
|-------------------|--------------------------|

**BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:**

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 22 059,-

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om målereglene:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i målereglene eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:             | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---------------------|-------|-------|-------|-----|
| Leilighet på sokkel | 96    | 6     | 0     | 20  |
|                     |       |       |       |     |
|                     |       |       |       |     |
| SUM BYGNING         | 96    | 6     | 0     | 20  |
| SUM BRA             | 102   |       |       |     |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
|             |       |       |       |     |
|             |       |       |       |     |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |
| SUM BRA     |       |       |       |     |

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
|             |       |       |       |     |
|             |       |       |       |     |
|             |       |       |       |     |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |
| SUM BRA     |       |       |       |     |

**BRA-i:**

Leilighet på sokkelplan: Entré/mellomgang, bod/teknisk rom med WC og opplegg for vaskemaskin, bod, 3 stk soverom, bad/WC, stue/kjøkken åpen løsning.

**BRA-e:**

Utvendig bod. Tilgang fra bakkeplan nær hoveddør og carport. Innvendig er boden kledd med dobbeltfalset panel i tak, dobbeltfalset panel på vegger og betongvegg, plasstøpt betonggulv. Strøm.

**MERKNADER OM AREAL:**

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt tegninger fra byggeår. Ingen endringer på planløsninger. Leiligheten har utvendig bod som er medtatt som BRA-e. Det er tilhørende carport ved siden av bod på ca 16 m2 som ikke er medtatt i arealberegning. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendig overflater. Bod/teknisk rom med wc er ikke bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom, det er tekniske installasjoner på alle vegger, slik som sikringsskap, ventilasjonsanlegg, fordelerskap for rør i rør. Rommet er ikke definert som vaskerom på plantegninger, kun vask.

**ANDRE MERKNADER:**

Ingen snøfangere på yttertak.

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**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:***Olav Øyen**

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

## Utdannet:

- Tømrer
- Byggmester
- Fagskoleingeniør-bygg
- BMTF-Takstmann siden 2015

## Har bred erfaring som:

Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm

- Tømrer
- Forskalingsnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

09/03/2026

Olav Øyen

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

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.

Delvis grunnmur i bakre kant av plasstøpt betong. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Innslag av fjell i grunn. Fundamentert med ringmur og plasstøpt plate på mark.

**Merknader:** Som bygget i 2013. Kun nedfylt bakre del av grunnmur som berører leiligheten. Det er ikke påvist unormale fuktverdier i utforet og isolert vegg mot nedfylt grunn på befaringsdagen. Se fuktmåling i pkt 9.1.3. Grunn og fundamentering er del av sameiets fellesareal og vedlikeholdsansvar.

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen krypekjeller.

### TG 1 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Dreneringsløsning fra 2013 på bakre plasstøpte, nedfylte betongvegg. Synlig grunnmursplast. Resterende er plate på mark uten drenering.

**Merknader:** Dreneringsløsning fra byggeår på bakre plasstøpte vegg under terreng. Ingen unormale fuktverdier er målt i utforet og kledd vegg mot nedfylt terreng på befaringsdagen. Grunn, drenering og fundamentering er del av sameiets fellesareal og vedlikeholdsansvar.

### TG 2 1.4 Støttemurer

Liten støttemur av stableblokk for å ta opp nivåforskjell på terreng mellom sokkel og plan 1. Støttemur ut fra langvegg ved soverom.

**Merknader:** Selve støttemuren er i ok stand. Toppen av støttemuren er ikke sikret med gjerde og eller rekkverk. Støttemuren er del av uteområdet på fellesarealer. Grunn, uteområde og fundamentering er del av sameiets fellesareal og vedlikeholdsansvar. Fallsikring bør monteres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget.

Årsak:

Manglende fallsikring kan ha sammenheng med opprinnelig utførelse eller senere endringer i uteområdet.

Risiko:

Manglende sikring kan medføre fallrisiko fra støttemuren.

Konsekvens:

Fall fra støttemur kan medføre personskade. Fremtidig vedlikehold eller oppgraderinger på fellesarealer kan påvirke sameiets kostnader.

## 2. Yttervegger

### TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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 påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår, bakre vegg på sokkel mot grunn av plasstøpt betong. Ytterkledning av tømmermannspanel. Gesimskasser av trepanel med spalter på langvegger og gavler. Veggkonstruksjonen har vinkel ved soverom. Utvendig kald bod og carport. Overbygget areal fra hoveddør til bod og carport.

**Merknader:** Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Ytterkledningen er noe fuktutsatt der den ligger nærme bakkenivå. Utvendig vedlikehold er del av sameiets fellesareal og vedlikeholdsansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for sameiet.

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 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, ytterdør og terrassedør fra byggeår 2013. Hvite, fabrikkmalte husmorvinduer og fastkarmvinduer. Hvit, fabrikkmalt terrassedør med glass helt ned. Grå fabrikkmalt hoveddør med slett dørblad og fire små glass.

**Merknader:** Vinduer og dører fra byggeår med små minimale bruksmerker. Noe bruksmerker på hoveddør. Terrassedør og hoveddør bør justeres, henger noe på hengsle og har antydning til subbing. Det forutsettes at terrassedør med glass helt ned har sikkerhetsglass. Utvendig vedlikehold er del av sameiets fellesareal og vedlikeholdsansvar.

### 4. Tak

#### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist ventilering/lufting.

Visuelt befart fra bakkenivå. Yttertaket berører ikke leiligheten direkte som ligger på sokkelplan. Saltakkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler, teknet med dobbeltkrummet ru betongstein. Takkonstruksjonen er trukket ut i gavl som overbygg over terrasser og er uttrukket ved vinkel på langvegg. Dobbelt lettklinkerpipe over yttertak, nær mønet med heldekkende pipekledning og bøyle på topp.

**Merknader:** Ingen snøfangere på yttertak. Ru takstein. Montering av snøfangere bør vurderes. Pipe og yttertak berører ikke leiligheten direkte. Utvendig vedlikehold av fasader er del av sameiets fellesareal og vedlikeholdsansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for sameiet.

#### TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takro er ikke befart. Berører ikke leiligheten direkte. Pipe over yttertak er ikke befart annet enn visuelt fra bakkenivå.

**Merknader:** Ikke tilstandsvurdert. Takkonstruksjonen berører ikke leiligheten på sokkelplan. Utvendig fasade og yttertak sitt vedlikeholdsansvar er del av sameiets fellesareal og vedlikeholdsansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for sameiet.

#### TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, israftbeslag, heldekkende pipekledning med bøyle på topp. Taknedløp er ført vekk fra grunnmur/ringmur.

**Merknader:** Takrenner, yttertak og fasader er del av sameiets fellesareal og vedlikeholdsansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for sameiet.

### 5. Loft

#### Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen innvendig loft.

## 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

### TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse på 20 m<sup>2</sup> med tilgang fra terrassedør mellom stue og kjøkken, og fra bakkenivå via port i rekkverk. Overbygget areal fra overliggende terrasse. Himling i terrasse av dobbeltfalsset trepanel. Terrasse ligger ned mot grunn, fundamentert på stedlig grunn. Terrassegulv av impregneret beiset trebord. Rekkverk av tre med rekkverkshøyde 92 cm. Liggende trespiler med avstand på 50 mm. En levegg av tett trepanel, og en levegg av liggende trespiler.

**Merknader:** Normalt vedlikeholdt. Normale bruksmerker. Videre vanlig vedlikehold av beiset overflater må generelt påberegnes. Liggende trespiler har større avstand enn 25 mm og kan klatres i, men terrasse ligger ned på bakkenivå. Fallrisiko fra topp av rekkverk er minimal.

## 7. Piper og ildsteder

### TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Dobbel lettklinkerpipe fra byggeår med luftekanal til vedovn, fundamentert i plate på mark. Pipe er plassert mellom stue og kjøkken. Pusset og malt lettklinkerpipe. Sotluke i pipe bak ovn. Vedovn med glass som står på glassplate på parkett. Dobbel lettklinkerpipe over yttertak med heldekkende pipeledning og bøyler på topp. Feietrinn.

**Merknader:** I perioder så må terrassedør åpnes ved oppfyring av vedovn til pipe har blitt varm og trekker skikkelig. Det er feievesen som har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Pipe er del av sameiets fellesareal og vedlikeholdsansvar.

## 8. Etasjeskillere

### TG iu 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller mellom boenheter av trebjelkelag med lydkrav, brannkrav og statikk fra byggeår. Plate på mark i leiligheten.

**Merknader:** Ikke tilstandsvurdert. Etasjeskiller berører ikke leiligheten. Etasjeskiller med lyd og brannhimling ligger mot leilighet over.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Delvis bod/teknisk, bod og sov 1

#### TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Delvis bod/teknisk, bod og sov 1 - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

**Merknader:** Kun delvis rom under terreng. Plastøpt grunnmur i bakre kant. Rommene er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg. Ingen tegn til skader på befaringsdagen.

#### TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

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

Delvis bod/teknisk, bod og sov 1 - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

**Merknader:** Kun delvis rom under terreng. Plasstøpt grunnmur i bakre kant. Rommene er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg. Ingen tegn til skader på befaringsdagen.

#### TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.  
 Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Fuktsøk i rom under terreng. Det er boret hull i utforet og kledd vegg under terreng i soverom 1. Det er ikke registrert fuktverdier over 12 % inne i veggen på befaringsdagen.

**Merknader:** Kun delvis rom under terreng. Plasstøpt grunnmur i bakre kant. Rommene er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg. Ingen tegn til skader på befaringsdagen.

### 10. Våtrom

#### 10.1 Bad/WC

##### TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.  
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.  
 Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Bad/WC - Overflate vegger og himling. Malte plater i tak, våtromsplater på vegger med alu.skinne i bunn i dusjsone. Avtrekksventil til balansert ventilasjonsanlegg i tak. Dusjarmatur på vegg mot kjøkken. Dusjdører av glass. Vegghengt WC med lekkasjepåviser. Vindu i våtsone. Hvit fabrikk malt baderomsinnredning med profil på fronter i overskap og underskap. Heldekkende vask med bredde på 120 cm. Speil med lys og kontakt.

**Merknader:** Våtrom fra 2013. Små normale bruksmerker. Vindu med treforinger i våtsone, men beskyttet av dusjdører. Noe misfarging av fuger i dusjsone. Vanlig vedlikehold må generelt påberegnes.

##### TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

10.1.2 - Bad/WC - Overflate gulv. Flis på betonggulv mot grunn med sokkelflis og varmekabel. Sluk i gulv inne i dusjsone.

**Merknader:** Våtrom fra 2013. Små normale bruksmerker. Fall fra bunn av luftet dørterskel til topp sluk er 20 mm. Ingen oppkant ved dørterskel. Det bør gjøres tiltak ved dørterskel utover silikonering som er utført. Liten risiko for at eventuelt lekkasjevann vil kunne renne til tilstøtende rom. Tilstøtende rom er betonggulv med flis.

Årsak:

Manglende oppkant ved dørterskel kan ha sammenheng med utførelsen ved oppføring eller senere tilpasninger. Tetting med silikon gir begrenset sikring mot vanntransport ved større vannmengder.

Risiko:

Ved eventuell lekkasje eller større vannmengder kan vann renne ut av våtrommet til tilstøtende rom.

Konsekvens:

Vann kan trenge inn i tilstøtende rom og gi fuktbelastning på gulv og konstruksjoner, selv om flislagt betonggulv kan redusere skadeomfanget.

#### TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2013

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.

Membraner på vegger og gulv. Våtromsplater på vegger med alu.skinne i bunn i dusjnisje. Smøremembran på betonggulv mot grunn. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom. Dusj ligger delvis mot yttervegg og delvis mot kjøkkeninnredning. Vanninstallasjoner er sikret med rør-i-rør-system.

**Merknader:** Våtrom og membranløsning fra 2013. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Det bør utføres tiltak ved dørterskel utover silikonfuge som er utført.

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken

#### TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2013

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

Kjøkkeninnredning og vanninstallasjon fra 2013. Kjøkkeninnredning med liten vinkel i åpen løsning mot stue. Hvite, fabrikkmalte fronter på overskap og underskap med profil. Takhøye overskap i vinkel. Grå laminert benkeplate med nedfelt kum. Avtrekksvifte Av rustfritt stål av glass til yttervegg. Komfyrvakt. Integrert stekeovn og koketopp. Resterende vanlige hvitevarer. Sprutplate av glass bak komfyr.

**Merknader:** Kjøkkeninnredning fra 2013 med små normale bruksmerker. Noe fuktutsatt vinduskarm bak kum.

## 12. Andre rom

### Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

## 13. VVS

### TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2013  
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.  
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
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 spalte på innebygget sisterner for WC.  
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.  
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Visuelt befart. Sanitær og vanninstallasjoner på bad/WC, kjøkken og bod/teknisk rom fra byggeår 2013. Vegghengt WC i bod/teknisk rom, og vegghengt WC på bad med lekkasjepåvisere. Fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser, plassert i bod/teknisk rom som har sluk i gulv. Umerket stoppekran inne i vannfordelerskap. 198 L varmtvannsbereder plassert i bod/teknisk rom. Opplegg for vaskemaskin med utslagsvask i bod/teknisk rom. Frostsikker utekran. Offentlig VA.

**Merknader:** Bunnledninger kan ikke inspiseres. Stoppekran i vannfordelerskap er ikke merket. Ikke registrert stakeluke i leilighet.

#### TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2013  
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
Berederens plassering er tilfredsstillende.  
Berederen er lekkasjesikret.

198 L varmtvannsbereder fra 2013 med stive rør og stikkontakt, plassert i bod/teknisk rom. Lekkasjesikret ved at den står på fliset betonggulv med sluk

**Merknader:** Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling.

#### Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen vannbåren varme.

#### Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen varmesentraler.

#### TG 1 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.  
Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2013  
Det var sist inspisert ca. 2025  
Det var rengjort ca. 2025  
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg fra 2013. Ventilasjonsanlegg for filterbyte er plassert i bod/teknisk rom. Avtrekksventiler i bod/teknisk rom. Bod, bad/WC og kjøkken. Tilluftsventiler i stue og soverom. Det er foretatt filterbyte 1 gang årlig og ventilasjonsanlegget har rensat kanaler i 2025 av Midt-Telemark ventilasjonsrens. Avtrekksvifte til yttervegg på kjøkken.

**Merknader:** Det anbefales å bytte filter to ganger årlig. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Boligen har ingen eget toalettrom. Vegghengt WC på bad og bod/teknisk rom.

#### 14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen garasje eller uthus. Utvendig bod og carport.

#### 15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

##### 15.1 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 ca. 2013

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 sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

400 V/230 V skjult elektrisk anlegg fra byggeår 2013. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod/teknisk rom. Ingen endringer siden byggeår. Seriekoblet røkvarslere.

**Merknader:** ngen opplysninger om siste tilsyn. Ved kjøp av brukt leilighet, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2. Manglende dokumentasjon og tilsyn vurderes å ha sammenheng med bygningens alder og tidligere eierforhold. Uten dokumentasjon og kontroll kan det elektriske anlegget ha skjulte feil eller mangler som øker risikoen for elektrisk støt, kortslutning eller brann. Endret bruk av boligen, for eksempel flere elektriske apparater eller høyere belastning, kan forverre risikoen. Feil eller mangler i det elektriske anlegget kan føre til personskafe, brann eller skade på elektrisk utstyr.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:**

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revirent. Ferdigattest er registrert 11.04.2013.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

Det anbefales at potensielle kjøpere aktivt bruker denne tilstandsrapporten under befaringsdag, og at selgers egenerklæring gjennomgås dersom den foreligger. Seksjonert sameie med vedtekter som potensielle kjøpere bør sette seg inn i.

NS 3600:2018 – “Tilstandsanalyse ved omsetning av bolig” – angir i pkt. 13.1 at:

For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 eller TG 3, skal det gjøres en vurdering av nødvendige tiltak basert på sannsynlig årsak. Tiltakene kan inkludere:

- Fysiske tiltak på byggverket
- Anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser
- Risikovurdering, spesielt for forhold som kan innebære fare for liv og helse

Denne rapporten beskriver bygningen og bygningsdeler slik de fremstår på befaringsdagen, uten destruktive inngrep i bygningskroppen. Unntak gjelder hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, dersom dette er hensiktsmessig og praktisk gjennomførbart.

Rapporten skal brukes aktivt under befaringen og må leses i sin helhet. Den er ikke en fasit, men et verktøy som støtter kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3 7. Spesiell oppmerksomhet bør vies feltene med merknader, da disse beskriver feil og avvik som ble registrert på befaringsdagen, samt tilhørende risiko og konsekvenser. Merknadene bør vurderes som en del av en helhetlig risiko- og konsekvensvurdering, da det kan forekomme flere konsekvenser enn det som direkte fremkommer i teksten.

For bygningsdeler med TG 3 skal det anslås en ca. sjablongmessig kostnad for utbedring. Dette kravet gjelder ikke TG 2, selv om også TG 2 ofte vil medføre kostnader, avhengig av innholdet i merknadsfeltet.

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.4                             | Støttemurer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.4. Anbefalte tiltak: Det kan vurderes å etablere gjerde eller rekkverk som fallsikring på toppen av støttemuren. Eventuelle tiltak bør vurderes av fagkyndig person og avklares gjennom sameiet, da uteområde, grunn og fundamentering inngår i felles vedlikeholdsansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for sameiet. |
| 10.1.2                          | Bad/WC Overflate gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.2. Anbefalte tiltak: Det kan vurderes å etablere bedre sikring ved dørterskel enn kun silikon, eksempelvis oppkant eller annen vannhindrende løsning. Tiltak bør vurderes av fagkyndig person med relevant kompetanse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.                                                              |