

Enebolig med garasje  
Bjørnsrudgutua 5  
2072 Dal



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Joachim André Mæhlum Kirkerud**

Dato: 16/01/2025

Symreveien 44

Lørenskog 1470

98628518

post@nokkeltakst.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:93, Bnr: 83
<b>Hjemmelshaver:</b>	Espen Eilertsen
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	1041 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Adkomst fra privat vei
<b>Vann:</b>	Tilkoblet offentlig nett
<b>Avløp:</b>	Tilkoblet offentlig nett
<b>Regulering:</b>	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	
<b>Forsikringsforhold:</b>	
<b>Ligningsverdi:</b>	1 044 757
<b>Byggeår:</b>	1947

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	21.09.2024
<b>Forutsetninger:</b>	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Det er snø på tak og rundt boligen på befaringsdagen.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Hjemmelshaver
<b>Tilstede under befaringen:</b>	
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter

## OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, gjerde, prydbusker, terrasse og lekehus. Asfaltert gårdsplass.

**OM BYGGEMETODEN:**

Støpt plate mot grunn.

Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:****OPPVARMING:**

Varmepumpe i 1 etasje.

Lukket vedovn i 1 etasje med brannplate på gulv.

Varmekabler på bad.

Elektriske panelovner.

**ROMHØYDE:**

U-etg: 2,41m i gang/entré. 2,42m i hall. 2,42m på soverom. 2,42m på soverom. 2,41m på bad.

1-etg: 2,18m- 2,38m på kjøkken. 2,38m-3,65m på soverom. 2,38m-3,65m i stue. 2,18m-2,4m i påbebynt bad.

2-etg: 1,47m-2,33m i stue. 1,66m-2,34m på soverom.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er fremlagt dokumentasjon på at kjøkken er montert av kjøkkenleverandør.

Det er fremlagt dokumentasjon på at nye vann og avløpsrør til bad i 1 etasje er montert av en rørlegger.

Det er fremlagt samsvarserklæring på at sikringsskapet er flyttet og montert av en installatør.

Det er fremlagt samsvarserklæring på at elbil-lader er montert av et foretak.

Det er fremlagt samsvarserklæring på at det elektriske anlegget i 1 etasje er utført av et foretak.

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

Fliser på begge bad. Laminat i gang/entré. Parkett i øvrige rom.

**VEGGER:**

U-etg: Fliser på bad. Mdf plater i øvrige rom.

1-etg: Fliser på bad. Malte overflater i stue/kjøkken og soverom.

2-etg: Malte mdf plater.

**TAK/HIMLING:**

U-etg: Tak-ess med downlights på bad.

1-etg: Malte overflater i 1 etasje med downlights i spisestue/kjøkken og bad.

2-etg: Mdf plater i 2 etasje.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- 09- Oppføring av tilbygg, utført av tidligere eier.
  - 21- Ny garasje.
  - 21- Montert elbil-lader i garasje.
  - 22- Revet tregulv i 1 etasje, fylt opp kryperom med løsleca, montert markisolasjon og støpt ny plate.
  - 22- Etterisolert yttervegger i 1 etasje med 100mm, samt ny vindsperre og ny kledning.
  - 22- Nye innvendige overflater i 1 etasje.
  - 22- Nye vinduer og terrassedør i 1 etasje.
  - 22- Fjernet sagflis som isolasjon mot loft, samt montert ny isolasjon.
  - 22- Ny kjøkkeninnredning.
  - 22- Ny parkett, gulvlist og gerikter.
  - 22- Malt vegger og himlinger i 1 etasje.
  - 22- Ny lukket vedovn.
  - 22- Ny varmepumpe.
  - 23- Ny terrasse.
  - 23- Nytt bad i 1 etasje
  - 24- Asfaltert gårdsplass
-

**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>
Underetasje	64				64	
1. Etasje	64			48	64	
2. Etasje	29				29	
SUM BYGNING	157			48	157	
SUM BRA	157					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje		44				
SUM BYGNING		44				
SUM BRA		44				

**BRA-i:**

U-etg: gang/entré, gang, soverom, stue og bad.  
 1etg: Kjøkken, spisestue, soverom og bad.  
 2-etg: Stue og soverom.

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser.  
 Gulvareal i 2 etasje er oppmålt til 37 m<sup>2</sup>.

## **GARASJE / UTHUS:**

Frittstående garasje på 44 m<sup>2</sup>.

Støpt dekke med ringmur og grunnmur av leca. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Isolert leddport med elektrisk portåpner.

Ytterdør av tre.

- Ebil-lader i garasjen.

Det registreres at terrenget har fall inn mot konstruksjonen på baksiden av garasjen. Dette medfører en større slitasje på dreneringen.

Det er montert knotteplast på utsiden av grunnmur, men det savnes topplast. Garasjen forøvrig fremstår i normalt god stand.

---

**BYGMESTER:**

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:*

**Joachim André Mæhlum Kirkerud**

Takstmann og fagskoleingeniør

16/01/2025



Joachim André Mæhlum Kirkerud



## 1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er 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.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Drenering fra 2009. Det registreres knotteplast på utsiden av grunnmur. Hjemmelshaver opplyser at dreneringen mellom underetasje og 1 etasje ble fornyet i 2022. Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmur med fuktindikator der det ikke ble avdekket unormale verdier.

TG2 vurderes da dreneringen har passert halvparten av sin forventede levetid.

**Merknader:** Forventet levetid for drenering er 30 år

### TG 1 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Krypekjeller med adkomst fra luke i grunnmur.

Krypekjelleren fremstår som tørr og fin under besiktigelsen. Det er montert luke med ventiler til krypekjeller

**Merknader:**

### TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og terrenget har fall inn mot konstruksjonen under terrasse.

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

TG2 vurderes da terreng ved terrasse har fall inn mot konstruksjonen.

TG3 vurderes da terreng under terrasse har fall inn mot konstruksjonen.

**Merknader:**

## 2. Yttervegger

### TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er 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.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det registreres luftespalte i underkant av kledningen med musebånd under kledningen i 1 etasje, ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

#### **Merknader:**

### **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 med 2-lags isolerglass og ramme av tre i tilbygg, produsert i 2008.

Vinduer med 3-lags isolerglass og ramme av tre i 1 etasje, produsert i 2022.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 21.

2-fløyet terrassedør av tre med 3-lags isolerglass, produsert i 22.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 4-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det registreres et mindre sår i dør til soverom i 2 etasje, ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

TG2 vurderes da det er et sår i dør til soverom i 2 etasje.

**Merknader:** Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år

### **4. Tak**

#### **TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loftsluke i gavlvegg. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

#### **Merknader:**

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

Undertaket antas å være i fra 2001

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten noe mose på tak over terrasse. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.

Det registreres snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

TG2 vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes.

**Merknader:****5. Loft****TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra luke i gavlvegg og knevegger i 2 etasje.

Loftet ble visuelt undersøkt fra lukene, da det ikke var gangbart gulv på loftene. Den synlige delen av loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Utgang fra stue i 1 etasje til sydvent terrasse på 42 m<sup>2</sup>.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 101 cm og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. ikke avdekket skader med behov for tiltak.

**Merknader:****7. Våtrom****7.1 Bad underetasje****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 avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og tak-ess med downlights i himling.

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av Corean med to nedsenkede servanter og 1-greps blandebatterier, avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Hjørnebadekar.

- Gulvmontert toalett.

- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Det registreres et hull i vegg etter en ventilasjonsvifte, hullet er utenfor dusjsonen.

Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen overbadekar. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast.

TG2 vurderes da det er plassert vindu av tre i våtsonen over badekar og at det er et hull i flis mot yttervegg.

**Merknader:****TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

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

## Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 10 mm fall over en lengde på 80 cm ut fra sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 16 mm fall over denne lengden.

Det ble foretatt en enkel test av gulvflisene, der det ble avdekket hulrom under enkelte fliser fremfor innredningen. Hulrom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil normalt ikke medføre en kortere levetid på selve badet.

TG2 vurderes da fall på gulv ikke samsvarer med gjeldende krav og det er hulrom under enkelte fliser.

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

- Membranen er fra 2009
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2009.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

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 var ikke mulig å bore hull eller måle fukt fra tilstøtende rom for våtsonen, da våtsonen er vendt mot yttervegg og krypkjeller.

TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon på membranen, membranen har passert halvparten av sin forventede levetid og at det ikke er synlig slukmansjett i sluk.

**Merknader:** Forventet levetid for membran er 20 år



## 7.2 Bad 1 etasje

### TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

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

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg over servant.

- Dusj med glassvegg.
- Vegghengt toalett med synlig lekkasjesikring.
- Varmtvannsbereder.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

### Merknader:

### TG 1 7.2.2 Overflate gulv

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

---

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak.

### **Merknader:**

#### **TG 1** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024  
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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Hjemmelshaver opplyser at badet ble etablert i 2024 med ny membran.  
Renesluk i dusj, ingen synlig slukmansjett.

Hjelpesluk av plast på gulv utenfor dusj, klemring av plast og synlig slukmansjett.  
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.  
Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Det er fremlagt dokumentasjon på membranen.

Det ble boret hull og målt fukt i bunnsvill fra tilstøtende vegg for dusj og det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktverdier med ett vanninnhold på 10,7 vekt%

---

**Merknader:** Forventet levetid for membran er 20 år

## **8. Kjøkken**

### **8.1 kjøkken**

#### **TG 1** 8.1 kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023  
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.



Innredning med slette fronter og benkeplate av corean med corean på deler av vegg over benk. Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri med quooker funksjon og avløpsrør av plast. Kokeplate, integrert komfyr, oppvaskmaskin, venskap og kjøleskap med fryser med integrert mekanisk avtrekk i kokeplaten.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran, elektronisk waterstopp funksjon under benk og komfyrvakt ved kokeplate.

**Merknader:****9. Rom under terreng****9.1 Underetasje****TG 1** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

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.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen. Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utenfra og kondens på grunnmuren.

**Merknader:****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.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller øvrige svekkelser.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble boret hull og målt fukt i bunnsvill i yttervegg mot terreng og det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktverdier med ett vanninnhold på 10,7 vekt%

**Merknader:****10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2008/09  
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.  
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
Det er WC med innebygget systerne.  
Det er spalte på innebygget systerne for WC.  
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.  
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

---

Stoppekran er plassert i krypkjeller og fungerer etter hensikten. Det er også montert en elektronisk stoppefunksjon til vann som er plassert i gang/entré.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Det er montert vegghengt toalett på bad i 1 etasje med synlig lekkasjesikring fra systerne. Det er fremlagt FDV dokumentasjon på sisternen.

---

**Merknader:** Forventet levetid for vann og avløpsrør er 50 år

#### **TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

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

---

Varmtvannsbereder på 150 liter, plassert på bad i 1 etasje med sluk i gulv.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da beredren har passert halvparten av sin forventede levetid.

---

**Merknader:** Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år

#### **Ingen** 10.3 Vannbåren varme

---

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### **Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

---

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### **TG 2** 10.5 Ventilasjon



Det er ikke påvist lukt fra anlegget.  
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2009  
Det var sist inspisert i 2024  
Det var rengjort i -  
Anlegget ble sist fornyet i 2024  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad, men det savnes spalte for tilluft under dørblad til bad i underetasje.

Tilluft til boligen fra ventiler i vinduer, med unntak fra stue i underetasje. der vindu må åpnes.

TG2 vurderes da det ikke er spalte for tilluft til bad i underetasje og at det kun er vindu som kan åpnes i stue i underetasje.

### **Merknader:**

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

### **11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2009

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i -

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 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 ikke er tette.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på kjøkken med 17 kurser ihht oversikt. Overbelastningsvern på 50 Amp Overspenningsvern.

Det registreres et hull i dør til sikringsskapet, dette bør utbedres. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Det er fremlagt samvarserklæring for montering av elbil-lader i 2021.

Det er fremlagt samvarserklæring for flytting og montering av sikringsskap i 2022.

Det er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske arbeidene som er utført i 1 etasje.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for oppføring av det elektriske anlegget i tilbygg fra 2008, samt strøm til garasje.

### **Merknader:**

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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

## TILLEGG SOPPLYSNINGER:

---

Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest av boligen etter søknad om bruksendring og fasadeendring. Tegningene samsvarer med boligen og det er ikke utført søknadspliktige endringer.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes da dreneringen har passert halvparten av sin forventede levetid.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da det er et sår i dør til soverom i 2 etasje.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes.
7.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da det er plassert vindu av tre i våtsonen over badekar og at det er et hull i flis mot yttervegg.
7.1.2	Bad underetasje Overflate gulv
	TG2 vurderes da fall på gulv ikke samsvarer med gjeldende krav og det er hulrom under enkelte fliser.
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon på membranen, membranen har passert halvparten av sin forventede levetid og at det ikke er synlig slukmansjett i sluk.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes da beredren har passert halvparten av sin forventede levetid.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes da det ikke er spalte for tilluft til bad i underetasje og at det kun er vindu som kan åpnes i stue i underetasje.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Terrengforhold
	TG3 vurderes da terreng under terrasse har fall inn mot konstruksjonen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-