



**Rekkehus (vertikaldelt)**  
**Rugdefaret 23 E**  
**1341 SLEPENDEN**



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

0	<b>TG 0</b>	Ingen avvik
6	<b>TG 1</b>	Ingen vesentlige avvik
12	<b>TG 2</b>	Vesentlige avvik
0	<b>TG 3</b>	Store eller alvorlige avvik
2	<b>TG iu</b>	Ikke undersøkt

**Utført av:**

Takstmann

**Geir A.B. Randen**

Dato: 07/03/2025

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:119, Bnr: 25
<b>Hjemmelshaver:</b>	Rune Wold
<b>Seksjonsnr:</b>	96
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	Festetomt 52021 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	
<b>Adkomst:</b>	Privat stikkvei fra kommunal vei
<b>Vann:</b>	Kommunal
<b>Avløp:</b>	Kommunal
<b>Regulering:</b>	
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	
<b>Forsikringsforhold:</b>	
<b>Ligningsverdi:</b>	
<b>Byggeår:</b>	1962

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

04.03.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var lettskyet og ca. +4 grader Celsius.

Det var delvis snø på bakkeplan som kan forhindre enkelte undersøkelser/målinger. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen. Inspeksjonen er foretatt på synlige deler. Hulrom under fliser er sjekket på tilfeldige steder. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

**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:****Fuktmåler benyttet:**

Protimeter MMS 3

**OM TOMTEN:**

Felles eiendom med spredte rekkehus og boligbebyggelse. Relativ flat tomt med busker og hekker. Treterrasse ut fra stue. Felles asfaltert adkomst. Barnevennlig og etablert boligstrøk

**OM BYGGEMETODEN:**

Rekkehus med 4 enheter oppført i 1962. Grunnmur av betong, bindingsverk i tre med stående og liggende kledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med papp.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Deler av sokkelen er i hovedsak innredet, og enkelte vegger mot grunn er utforet/isolert mot terreng. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt, og eventuelt ved bruk av enklere former for fuktsøkerinstrument/fuktindikasjonsinstrument, ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden. Dette fører til at man flytter duggpunktet i veggen og kondens kan forekomme inne konstruksjonen. Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggfaglig riktig, fra et objektivt synspunkt, å gjøre oppmerksom på forholdet. For full forvisning om tilstand må åpninger av konstruksjonen foretas, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

\*Det ble ikke funnet synlige tegn til fukt eller skader i rom under terreng.

**ANNET:**

Lukket ildsted

Elektrisitet

Varmekabler på bad og vaskerom

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Utfyllt spørreskjema fra BMTF. Megleropplysninger/kommunale dokumenter er ikke mottatt

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

VEGGER: Malte slette flater, malt glassfibertapet, fliser på bad, trepanel

HIMLING: Folierte plater (tak-ess), trepanel

GULV: Laminat, parkett, fliser på bad + entrè, betong

Mindre avvik på beskrivelser av materialer kan forekomme

## 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 vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik kan/vil forekomme på eldre trekonstruksjoner.

- Innvendige flater er pusset opp gjennom årenes løp.
- Hjemmelshaver har ikke gjort noen endringer/oppgraderinger i boligen

---

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

---

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

- Drenering/fuktsikring 2008/2009 (felles for hele rekken)
- Utvendig kledning 2017
- Taktekking, renner nedløp og beslag 2017.
- Utvendige rørledninger rehabilitert i 2011

**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>
Kjeller	40				35	5
1.etg	43			20	43	
2.etg	42				37	5
SUM BYGNING	125			20	115	10
SUM BRA	125					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

Kjeller:  
 Kjellerstue, bod, bad/vaskerom  
 1.etg:  
 Entrè, kjøkken og stue  
 2.etg:  
 3 soverom, bad, bod

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

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringstidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

Rommene kan likevel ha avvik ihht tekniske forskrifter og mangle godkjenning fra kommunen.

**GARASJE / UTHUS:**

Garasje plass i felles garasjerekke.

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Geir A.B. Randen**

Takstmann og tømrer

---

07/03/2025



Geir A.B. Randen

**1. Grunn og fundamenter****TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Grunnmur og fundamenter i betong. Byggegrunn kan ikke verifiseres 100% uten geotekniske undersøkelser. \*Terrasse er inntilbygget mot SØR. Inspeksjon ikke mulig.

**Merknader:** -Konstruksjon er ikke mulig å bedømme, da den ligger delvis skjult under terreng. På befaringdagen ble det ikke registrert grove tegn til setninger utover det som må forventes av alder/byggeskikk.

-Drenering ble oppgradert i 2008/2009 (Hjemmelshavers opplysninger i regi av sameiet)

-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.

-Grunnmursplasten har stedvise glipper mellom topplist og mur.. Dette kan i ytterste konsekvens medføre at vann trenger mellom vegg og tettesjikt.

-Grunnmur er kun visuelt undersøkt utvendig på det som er synlig over terrengnivå. Noe synlig grunnmur på innside.

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

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 1.3 Terrengforhold

Det er hovedsaklig flatt terreng ved inngangspartiet. (eneste sted som man kan vurdere) Stedvis svanke i asfalt hvor det kan samles vann.

**Merknader:** TG 2:

Vurderes da det ikke er fall vekk fra grunnmur som er et avvik ihht NS 3600:2018

**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 ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger med bindingsverk i tre med stående og liggende kledning. Kledning skiftet i regi av sameiet i 2017 ifølge hjemmelshaver



**Merknader:**

- 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 inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
- Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Ingen synlige tegn til skader på bakgrunn av dette.

Ingen spesielle 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 karmen i tre. Hovedsakelig fra 1987. (kjellervindu fra byggeår)  
Eldre ytterdør med glassfelt.

**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, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

- Noe avflassing på enkelte vinduer og behov for justering for god funksjon.
- Vindu i våtsone på bad er ugunstig. Sprutbeskyttelse bør etableres

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:

Vurderes ihht til alder og slitasje på enkelte vinduer og dører.

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

Saltak i trekonstruksjoner. (Kompakttak)

**Merknader:** Tak er sameiets ansvar. Det ble gjort arbeider på tak i regi av sameiet i 2017.

TGIU er satt på bakgrunn av manglende inspeksjonsgrunnlag, samt at denne bygningsdelen er å anse som en felles bygningsdel med felles vedlikeholdsansvar.

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

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Ytterteking av asfaltbelegg nytt i 2017 i regi av sameiet.

\*Det mangler snøfangere på takflaten.

\*Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket.

Fra et faglig perspektiv så skal det svært mye til for at det forekommer takras fra en slik type teking/takvinkel.

**Merknader:** Ikke inspisert grunnet sikkerhetskensyn. Kun inspisert fra bakkeplan med kikkert.

**5. Loft**

©mstr.no

Ingen

## 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Ingen loft. Synlig skråtak innvendig uten kneloft, kaldtloft etc.

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

## TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

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

Terrasse påbakkeplan mot SØR, med bjelkelag og terrassebord av tre. \*En stor del av terrassen var tildekket med vinterlagring av utemøbler etc. Inspeksjon er dermed kun utført på synlige deler.

**Merknader:** Terrasse med naturlig vær og bruksslitasje. Terrassebord av tre har behov for jevnlig vask og vedlikehold.

## 7. Våtrom

## 7.1 Bad 2.etg.

## TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, trepanel i himling (ukjent årstall på badet)  
90 cm innredning med vask og ett-greps armatur, speilskap på vegg  
Dusjnische med faste profiler  
Frittstående WC  
Mekanisk vifte på vegg

**Merknader:** -Det er påviste skader/svelling i innredning.

-Vindu og listverk i våtsone har avflassing i overflate på listverk. Det må benyttes materialer som tåler fukt evt fuktbestandig malingsystem.

Man bør påregne utbedringskostnader.

TG 2:

Det er påvist riss og svertesopp i fuger.

Skader/svellinger i innredning

## TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler.

**Merknader:** -Fall på gulv er ihht eldre forskrifter. Det er målt høydeforskjell med laser på ca.15 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist hovedsluk i gulv under vasken. (tilsvarende 1:50) Svakt fall mot hjelpesluk i dusjsonen målt på tilfeldige plasser

-Det mangler luftespalte under dørblad/terskel. Dette hindre rask utskifting av fuktig luft ved bruk av våtrommet. Tiltak anbefales.

TG 2:

-Utvaskede fuger. (avvik NS 3600:2018)

-Hulrom (bom) under fliser

-Manglende luftespalte/tilluft til våtrommet (avvik NS 3600:2018)

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

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

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. Synlig membran ned mot klemring i sluket. Fugemasse rundt rørgjennomføringer under vask.

**Merknader:** -Våtrommet fungerer med dagens bruk, men man bør vurdere en oppussing av våtrommet for sikker bruk. Det kan evt anbefales å montere et lukket kabinett dersom man ikke ønsker å pusse opp badet i sin helhet.

-Det ble ikke funnet forhøyede verdier av fukt i vegg fra tilstøtende rom.

-Tettesjiktet har en ukjent alder. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres

Forventet levetid for membran er 20 år

TG 2:

Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320

**7.2 Bad/vaskerom kjeller****TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Delvi trepanel og fliser på vegg og trepanel i himling  
60 cm innredning med vask og innmurt speil på vegg. Høyskap.  
Frittstående badekar med dusjløsning  
Vegghengt WC  
Opplegg vaskemaskin  
Utslagsvask på vegg  
Ventil på vegg

**Merknader:** Overflater med normal bruksslitasje

-Defekte veggglamper ved siden av speil.

TG 2:

Naturlig ventilering av våtrom er ansett som avvik ihht NS3600:2018

**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Flislagt gulv med varmekabler

**Merknader:** -Det er målt fall på gulv med laser. Det registreres fall mot hovedsluk i gulv på tilfeldige plasser. 20mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp overflate ved terskel. Det er et "skille" på gulvet hvor det registreres fall mot badekar. Det er ingen sluk under badekaret slik at vann ved lekkasje eller vannsøl vil bli liggende. Bruksvann ved dusjing ledes direkte i avløp i gulvet. Angående lekkasjesikkerhet, så anses dette likevel som tilfredsstillende, selv med avvik på fall da det er flislagt en oppkant ved dørterksel inn til kjellerstuen.

TG 2:

Avvik på fall på gulv.

Manglende tilluft til våtrommet via spalte i dør/dørterksel. (avvik ihht NS 3600:2018)

### TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert. Sluk i plast.

**Merknader:** -Hullboring er ikke foretatt grunnet konstruksjonsmessige årsaker. Våtzone mot yttervegg/naboleilighet. -Membran kan ikke verifiseres ved sluk. Det er antydning til smøremembran rundt avløp under badekaret. Rørgjennomføringer under vask mangler mansjetter/fugemasse.

-Tettesjiktet har trolig en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.

Forventet levetid for membran er 20 år.

TG 2:

-Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320

-Manglende tetting rundt rørgjennomføringer i vegg

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

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.

Kjøkken med profilerte fronter. Benkeplate i laminert spon med nedfelt vask og keramisk platetopp. Fliser over benk. Integrert kombi kjøl-/fryseskap, stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin i innredning. Ventilator i veggskap. Lekkasjestopper påvist i benkeskap under vask.

**Merknader:** Kjøkken med ukjent alder.

Det er påvist mindre fuktsvelling i parkettgulv ved kjøleskapet.

TG 2:

Sette grunnet generell slitasje på skapfronter og mindre skader i parkettgulvet. (Avvik ihht NS 3600:2018)

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

#### TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Rom under terreng med påvist ventil i yttervegg på bad/vaskerom. Åpningsbart vindu i kjellerstuen. Varierende overflater på vegg med trepanel, malt mur/betong. og fliser. Trepanel i himling.

**Merknader:** Overflater med normal bruksslitasje. (Det er uvisst om når kjeller ble innredet.) Ventilasjon ihht eldre byggeskikk/krav.

TG 2:

Det er påvist eldre tegn til fuktopptak i trepanel i boden (under trapp) Ukjent årsak, ingen forhøyet fukt påvist ved måling i treverk med Protimeter MMS 3

#### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvplater med fliser på bad/vaskerom, parkett i kjellerstue, mur/betong i boden.

**Merknader:**

Overflate med normal bruksslitasje.

TG 2:

Det er påvist mindre riss/sprekker i betonggulv på boden. (avvik ihht NS 3600:2018)

#### TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Åpningsbart vindu i kjellerstuen, ventil på bad/vaskerom. (Kjellerstue er ikke godkjent for varig opphold grunnet lysforhold og lav takhøyde)

\*Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

**Merknader:**

-Boret hull i vegg mot terreng uten negative funn.

-Ventilasjon er ihht eldre byggeskikk.

## 10. VVS

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Innvendige rør for vann - og avløp i hovedsak antatt fra byggeåret. Kobber og støpejern. Sluk i plast.

**Merknader:** - Det meste av vann og avløpsanlegget ligger skjult i konstruksjon, og tilstandsgrad vurderes ut fra forventet levetid.

-Det er foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.

-Stoppekran i felles gang ved rømningsvei samt bak inspeksjonsluke over WC i kjeller.

Hjemmelshaver opplever ingen problemer med vann eller avløp.

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

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

TG 2:

Vurderes da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd på deler av vann/avløp.

### TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

VV-bereder plasser i boden i kjeller. OsO hotwater Super SX 300, 300 liter

**Merknader:** Bereder er plassert på betonggulv i boden uten noen form for lekkasjesikring.

Det anbefales å ettermontere en lekkasjevarsler med stoppventil. Denne vil bidra til å begrense skadeomfang ved en evt. lekkasje.

### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

### Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

### TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har pdd. naturlig ventilasjon ved åpningsbare vinduer ,samt spalteventiler i enkelte vinduer. Ventil i yttervegg på soverom.

**Merknader:** -Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

\*Vinduer/ventiler må brukes aktivt for utskifting av luft. Viktig at ventiler holdes åpne, selv i den kalde årstiden.

\*For bedring av ventilasjon i oppholdsrom, så kan det ettermonteres klaffventiler/miniventilasjon i yttervegger.

## 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/samt nyere oppgraderinger

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.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

---

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trapperom i kjeller. Det kan se ut til at sikringsskapet er delt mellom 2 enheter med hver sin måler. Naboen har utvidet sitt el-anlegg.

---

**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.

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Samsvarserklæring for bytte av måler inne i sikringsskapet. Ellers ingen andre opplysninger fremlagt.

\*Det er 2 stk kursfortegnelser i sikringsskapet, med noe avvikene fortegnelse. El-installatør anbefales for å redegjøre hva som tilhører hvem og hva.

\*Vegglamper på bad/vaskerom må/bør utbedres.

\*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 boligen hadde tilsyn.

## 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 ikke 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.

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

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

---

-Det mangler håndløper på 1 side i trapp i begge etasjer. Dette er avvik ihht til dagens forskrift. Det er større avstand mellom de vertikale sprinklene (13cm) i trapp-rekkverket enn dagens krav 10 cm (barnesikring)

-Det er ikke fremlagt tegninger, så det er ikke mulig per nå å se hva som er endret/omgjort gjennom årenes løp.

-Det er påvist brannvarslere og slukkeutstyr i boligen. Det er viktig at disse har jevnlig ettersyn for å fungere.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---



TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Vurderes da det ikke er fall vekk fra grunnmur som er et avvik ihht NS 3600:2018
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes ihht til alder og slitasje på enkelte vinduer og dører.
7.1.1	Bad 2.etg. Overflate vegger og himling
	Det er påvist riss og misfagring i flisfuger og svertesopp i elastiske fuger. (Avvik ihht NS 3600:2018) Skader/svellinger i innredning
7.1.2	Bad 2.etg. Overflate gulv
	-Utvaskede fuger. (avvik NS 3600:2018) -Hulrom (bom) under fliser -Manglende luftespalte/tilluft til våtrommet (avvik NS 3600:2018)
7.1.3	Bad 2.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320
7.2.1	Bad/vaskerom kjeller Overflate vegger og himling
	Naturlig ventilering av våtrom er ansett som avvik ihht NS3600:2018
7.2.2	Bad/vaskerom kjeller Overflate gulv
	Avvik på fall på gulv. Manglende tilluft til våtrommet via spalte i dør/dørterksel. (avvik ihht NS 3600:2018)
7.2.3	Bad/vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	-Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320 -Manglende tetting rundt rørgjennomføringer i vegg
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Sette grunnet generell slitasje på skapfronter og mindre skader i parkettgulvet. (Avvik ihht NS 3600:2018)
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	Det er påvist eldre tegn til fuktopptak i trepanel i boden (under trapp) Ukjent årsak, ingen forhøyet fukt påvist ved måling i treverk med Protimeter MMS 3
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Det er påvist mindre riss/sprekker i betonggulv på boden. (avvik ihht NS 3600:2018)
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vurderes da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd på deler av vann/avløp