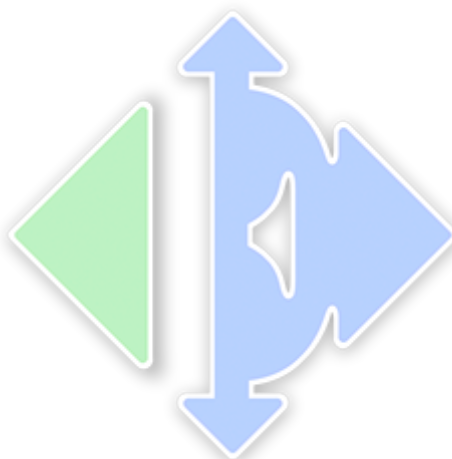




**Rekkehus**  
Nedre Grindaveg 50  
2070 Råholt



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 9 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 1 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 7 | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**August Magnus**

Dato: 25/10/2024

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.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:

|       |  |
|-------|--|
| TG 0  | <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>   |
| TG 1  | <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>  |
| TG 2  | <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> |
| TG 3  | <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>                         |
| TG iu | <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:129, Bnr: 177                         |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Stein Henning Moløkken og Sissel Vestvold |
| <b>Seksjonsnr:</b>           | 1   |
| <b>Festenr:</b>              |   |
| <b>Andelsnr:</b>             |   |
| <b>Tomt:</b>                 | 224 m <sup>2</sup>                        |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Nei                                       |
| <b>Adkomst:</b>              | Privat vei                                |
| <b>Vann:</b>                 | Offentlig                                 |
| <b>Avløp:</b>                | Offentlig                                 |
| <b>Regulering:</b>           | Boligbebyggelse-Nåværende                 |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | Kr 22 629,26 i 2023                       |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | Ikke fremlagt                             |
| <b>Ligningsverdi:</b>        | Ikke fremlagt                             |
| <b>Byggeår:</b>              | 2017                                      |

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

23.10.2024

Oppholdsvær og 10 plussgrader.  
Rekkehuset ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen og byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

**Forutsetninger:**

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.  
Funksjonstesting av markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no.

Hjemmelshavere ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

**Oppdragsgiver:**

Stein Henning Moløkken og Sissel Vestvold

**Tilstede under befaringen:**

Stein Henning Moløkken og Sissel Vestvold

**Fuktmåler benyttet:**

MMS3 PROTIMETER

**OM TOMTEN:**

Flat tomt med asfaltert ankomstområde, asfalterte internveier inn til inngangspartier og garasjer. Opparbeidet gressplen med beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Rekkehus på rekke i sameie oppført i 2017, huset har pulttak tekket med asfalttakshingel. Ringmur i betong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel isolert med mineralull. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, drenering, takrenner, yttertak og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av rekkehus i sameie er det primært innvending i rekkehuset og de arealene som tilhører som er vurdert.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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

**ANNET:**

Rekkehuset blir oppvarmet av vannbåren varme, varmekabler på bad og peisovn på stue.

Boligselskap: Råholtåsen 6.3 - Boligsameie  
Organisasjonsnr: 919750480

**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2 500,- pr. md.  
Herav: Ikke fremlagt.

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Takstmannens egne observasjoner 23.10.2024
- Megler (meglerpakken) 24.10.2024
- Byggetegninger fra byggeår
- FDV boligperm fra byggeår
- Egenerklæringsskjema 17.10.2024
- Ferdigattest 16.05.2018
- Samsvarserklæring utført av Bravida AS den 03.10.2017

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

1.etasje: Male MDF plater.  
1.etasje: Malte tak-ess plater.  
1.etasje: Laminat og vinylbelegg.

2.etasje: Male MDF plater og fliser.  
2.etasje: Malte tak-ess plater.  
2.etasje: Laminat og fliser.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

1.etasje: Entré/gang, bod, toalettrom og stue.  
2.etasje: Gang med trapp, loftstue, soverom 1, soverom 2 og soverom 3:

Vegger, tak/himling og gulv fremstå generelt i god stand, det er merker etter gamle veggfester og bilder. TG1

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i 1 og 2.etasje, målt normale verdier. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 15mm. TG1  
Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue/kjøkken på 15mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater 6 - 10 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligsalg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Det er ikke gjort noen vesentlige endringer i boligen mens hjemmelshavere har eid rekkehuset.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| 1.etasje    | 54    | 5     |       | 49  | 50                   | 4                    |
| 2.etasje    | 53    |       |       |     | 53                   |                      |
|             |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING | 107   | 5     | 0     | 49  | 103                  | 4                    |
| SUM BRA     | 112   |       |       |     |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Garasje     |       | 16    |       |     |                      | 16                   |
|             |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING |       | 16    | 0     | 0   | 0                    | 16                   |
| SUM BRA     | 16    |       |       |     |                      |                      |

**BRA-i:**

107m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré/gang, bod, toalettrom og stue med åpen kjøkkenløsning.

2.etasje: Gang med trapp, loftstue, soverom 1, soverom 2, bad og soverom 3.

**BRA-e:**

21m<sup>2</sup>.

1.etasje: Sportsbod 5m<sup>2</sup>.

Garasje 16m<sup>2</sup>.

**MERKNADER OM AREAL:**

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 107m<sup>2</sup>.

- 1.etasje: Entré/gang, bod, toalettrom og stue med åpen kjøkkenløsning.
- 2.etasje: Gang med trapp, loftstue, soverom 1, soverom 2, bad og soverom 3.

BRA-e: 21m<sup>2</sup>.

- 1.etasje: Sportsbod 5m<sup>2</sup>.
- Garasje 16m<sup>2</sup>.

BRA-b: Om2.

Sum BRA: 128m<sup>2</sup>.

- 1.etasje: Sportsbod 5m<sup>2</sup>.
- Garasje 16m<sup>2</sup>.
- 1.etasje: Entré/gang, bod, toalettrom og stue med åpen kjøkkenløsning.
- 2.etasje: Gang med trapp, loftstue, soverom 1, soverom 2, bad og soverom 3.

TBA: 49m<sup>2</sup>.

- 1.etasje: Entréterrasse 4m<sup>2</sup> og markterrasse 45m<sup>2</sup>.

P-rom: 103m<sup>2</sup>.

- 1.etasje: Entré/gang, toalettrom og stue med åpen kjøkkenløsning.
- 2.etasje: Gang med trapp, loftstue, soverom 1, soverom 2, bad og soverom 3.

S-rom: 4m<sup>2</sup>.

- 1.etasje: Bod.

Målt takhøyde i gang 2.etasje 2,37m.

Målt takhøyde i stue/kjøkken 2,39m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

**GARASJE / UTHUS:**

Parkering i garasje på felles rekke.

Garasje er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU

Redskapsbod på 5m<sup>2</sup>.

Redskapsbod er ikke satt tilstandsgrad for. TGIU

## **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:*

### **August Magnus**

Takstmann og Malermester.

Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

25/10/2024



August Magnus



## 1. Grunn og fundamenter

### TG iu 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.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettetsiden til NGU.

**RADON:** Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon).

Grunnmur i betong fra byggeår.

Grunnmur fremstår i god stand uten synlig avvik.

Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og det registreres ingen tegn til svakheter. Det ble ikke avdekket tegn til svik i drenering ved innvendig kontroll med fuktindikator.

Drenering og grunnmur er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drensssystem med drensledninger er 2- 5 år.

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Rekkehuset har ingen krypekjeller.

**Merknader:**

### TG iu 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng er tilnærmet flatt rundt boligen.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Terreng er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU

**Merknader:** Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.



## 2. Yttervegger

### TGIU 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens 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 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.

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 2001 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på 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.

Det er ikke luftespalte i underkant av kledningen.

Ytterkledning er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år



### 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 og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra år 2017

Det ble ikke registret punktert glass på vinduer eller dører på befaringdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik. TG1

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra år 2017.

Innvendige malte fyllingsdører antatt fra byggeår.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ingen funksjonsavvik. TG1

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

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

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

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

### 4. Tak

#### TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking 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.

Pulttak tekket med asfalttakshingel fra 2017.  
Befaring ble utført fra bakkeplan og innvendig i 2.etasje.  
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Takrenner og nedløp i sink, stål fra 2017.  
Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger.

Yttertak og takrenner er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad.  
TGIU

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av asfalttakshingel er 20 - 30 år  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking er 5 - 15 år  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år

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

- Undertaket antas å være i fra byggeåret.
- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
- Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
- Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
- Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.
- Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
- Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med asfalttakshingel og undertak i trekonstruksjoner fra byggeår.  
Befaring ble tatt fra bakkeplan og innvendig i 2.etasje.  
Da undertaket er en lukket konstruksjon var det ikke mulighet å inspisere hele undertaket, men inspeksjon fra 2.etasje fremstår undertaket i grei stand.

Skorstein er kledd med plastbelagt stål over tak.  
Skorstein fremstår i normalt god stand.

Peisovn på stue 1.etasje.  
Peisovn fremstår i normalt god stand.

Det er ikke satt tilstandsgrad på undertak, skorstein da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. TGIU

Vedovn og ildsted:  
Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

## **5. Loft**

### **TG iu** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Loft med adkomst via tak/himlingsluke i soverom 2.etasje.

Befaring ble tatt fra stige opp til tak/himlingsluke, grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv.

Fra stige fremstår loft i god stand uten synlige avvik.

Det er ikke satt tilstandsgrad på krypeloft da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. TGIU

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA: 49m<sup>2</sup>.

Entréterrasse på 4m<sup>2</sup> oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Markterrasse på 45m<sup>2</sup> oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, hvorav deler av terrassen er overbygget.

Terrassebord har tørrsprekker, terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det ble målt motfall mot terrassedøren på markterrassen. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



## 7. Våtrom

### 7.1 Bad

#### TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2017 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte skuffer.
- Vegghengt speil med lys.
- Vegghengt dusjer med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- WC med innbygget sisterner.

Vegger, tak/himling og innredning fremstår i normalt god stand. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

### TG 1 7.1.2 Overflate gulv

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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2017.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv og til sluk.

Gulvfliser fremstår i normalt god stand. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

### TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

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.

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. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett og membran i sluk. TG1

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 7 vekt-%. TG1

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv og på vegg i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017

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.

Vegger: Malte MDF plater. Laminatplater mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2017 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med hvite foliere fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskokeplade, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Waterguard montert på vanninstallasjon under kjøkkenbenken.
- Komfyrvakt.
- Kjøkkenventilator med avtrekk til ventilasjonsanlegg.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU

Vegger, kjøkkeninnredning og tak/himling fremstår i normalt god stand uten noen vesentlige avvik. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 20 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.

**9. Rom under terreng****9.1 Kjeller****Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rekkehuset har ingen rom under terreng.

**Merknader:****Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Rekkehuset har ingen rom under terreng.

**Merknader:****Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Rekkehuset har ingen rom under terreng.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017  
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.  
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Det er WC med innebygget sisterner.  
Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.  
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.  
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

---

Avløpsrør i plast, metal og vannrør i plast, metal og kobber.  
WC med innbygd sisterner på bad og toalettrom.  
Sluk i bod og på bad.  
Stoppekran plassert i bod og under kjøkkenbenk.  
Opplegg for vaskemaskin i bod.  
Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

---

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.  
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.  
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.  
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

#### TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017  
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
Berederens plassering er tilfredsstillende.  
Berederen er lekkasjesikret.

---

Altech varmtvannsbereder plassert i bod med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

---

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

#### TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.  
Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.  
Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.  
Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.  
Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

---

Rekkehuset har gulvvarme via vannbåren varme i begge etasjer.  
Rørstokkskap i bod.

Vannbåren varmen er kun visuelt inspisert, hjemmelshavere melder ingen avvik. TG1

---

**Merknader:** Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.  
Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.  
Antatt normal levetid for reguleringsventiler 20 - 30 år.

#### TG iu 10.4 Varmesentraler



Varmesentralanlegget var nytt i 2017

Rekkehuset blir også oppvarmet av varmekabler på bad og peisovn på stue.

Varmekabler og peisovner er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

**Merknader:** Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

## TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2017

Det var sist inspisert i 2023

Det var rengjort i 2023

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Rekkehuset har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. Fordelingsskap plassert i sportsbod.

Anlegget fremstår i normalt god stand, hjemmelshavere melder ingen avvik. TG1

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år

## 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 år

Det elektriske anlegget ble installert i 2017

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.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap plassert på vegg i innebod  
Automatsikringer med jordfeilbryter  
21 fordelingskurser.

Hjemmelshavere fremlegger samsvarserklæring utført av Bravida AS den 03.10.2017.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

Det elektriske anlegget er kun forenklet visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.  
Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon

---

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

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 i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

---

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

Se punkter i rapporten.

**TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:**

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassebord har tørrsprekker, terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2  
Det ble målt motfall mot terrassedøren på markterrassen. TG2