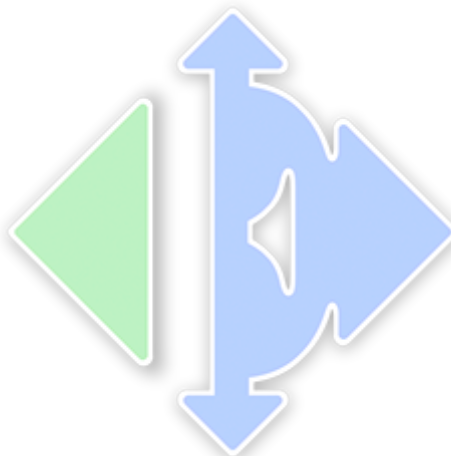


**Halvpart tomannsbolig (vertikaldelt)**  
**Prost Krogs vei 11B**  
**1710 Sarpsborg**



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

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

**Utført av:**

Takstmann

**Stian Blåvarp**

Dato: 08/03/2026

Navestadveien 16

Borgenhaugen 1738

92850704

stian@bolavi.no

Bolavi



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

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

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn.

Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående 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.

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

## EIENDOMSDATA:

|                       |                                              |
|-----------------------|----------------------------------------------|
| Matrikkeldata:        | Gnr:2063, Bnr: 1                             |
| Hjemmelshaver:        | Tek Bahadur Baniya og Pavi Maya Karki Baniya |
| Seksjonsnr:           | 2                                            |
| Festenr:              | 183                                          |
| Andelsnr:             | -                                            |
| Tomt:                 | Felleseiet 1030 m <sup>2</sup>               |
| Konsesjonsplikt:      | Nei                                          |
| Adkomst:              | OFFENTLIG                                    |
| Vann:                 | OFFENTLIG                                    |
| Avløp:                | OFFENTLIG                                    |
| Regulering:           | Bebyggelse og anlegg, Nåværende              |
| Offentl. avg. pr. år: | -                                            |
| Forsikringsforhold:   | -                                            |
| Ligningsverdi:        | -                                            |
| Byggeår:              | 2019                                         |

## BEFARINGEN:

## Befaringsdato:

25.02.2026

## Forutsetninger:

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

## Oppdragsgiver:

Tek Bahadur Baniya

## Tilstede under befaringen:

Tek Bahadur Baniya og Pavi Maya Karki Baniya

## Fuktmåler benyttet:

Protimeter

## OM TOMTEN:

Tomten er relativt flat og opparbeidet med asfaltert gang- og parkeringsareal, mindre gressarealer samt noe beplantning. Eiendommen har offentlig adkomst, samt offentlig vann- og avløpstilknytning

Eiendommen ligger på festet tomt med Allstad AS som bortfester. Årlig festeavgift er opplyst til kr 2 164. Neste ordinære regulering av festeavgiften er opplyst å være i 2026. Regulering skjer i henhold til festekontrakten og tomtefestelovens bestemmelser. Ved overføring av festeretten kreves samtykke fra bortfester. Eventuell innløsning av tomten kan skje i henhold til festekontrakten og tomtefesteloven.

## OM BYGGEMETODEN:

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2019. Fundamentert med ringmurselementer og støpt plate på mark med isolasjon og radonsperre.

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende malt trekledning. Tilbygg ved kjøkken er oppført i 2022 som egeninnsats.

Takkonstruksjon er saltak med prefabrikkerte takstoler. Undertak av takduk på hoveddel med betongtakstein som yttertekking. Tilbygg er tekket med takplater. Loft er utført som kaldt loft.

Vinduer og ytterdører er hovedsakelig fra byggeår med 3-lags isolerglass. Vinduer i tilbygg har 2-lags glass.

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Boligen har vannbåren gulvvarme i 1. etasje, balansert ventilasjon og rør-i-rør system for vanninstallasjoner.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår generelt i normal teknisk stand ut fra alder og byggemåte. Bygningen er oppført i 2019 som vertikaldelt tomannsbolig, med tilbygg ved kjøkken oppført i 2022. Konstruksjonen består av ringmurselementer med plate på mark, yttervegger i bindingsverk av tre og saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler.

Det er registrert enkelte bygningsmessige forhold med tilstandsgrad 2 som i hovedsak knytter seg til utførelse, vedlikehold og detaljer i konstruksjonen. Terenget rundt boligen fremstår relativt flatt med lav avstand mellom terreng og ytterkledning, noe som kan gi økt fuktbelastning mot fasaden over tid.

På yttervegger og tilbygg er det registrert forhold ved utførelse av kledning og omramming som kan gi økt værbelastning og redusert uttørking. På taket er det registrert enkelte utførelsesmessige forhold ved undertak og beslag som bør følges opp.

Våtrommet fremstår funksjonelt, men det er registrert mangelfullt fall på gulv utenfor dusjonen samt mindre slitasje på fuger. Terrassen har begrenset avstand mellom terrassebord og kledning, og terrassebord ligger stedvis tett, noe som kan redusere vannavrenning.

Samlet sett vurderes boligen å ha normal teknisk tilstand ut fra alder, men med enkelte forhold som bør følges opp for å sikre god funksjon og begrense risiko for fukt- og vedlikeholdsrelaterte skader over tid.

## ANNET:

## OPPVARMING:

-Vannbåren gulvvarme 1.etg utenom tilbygg

-Panelovn

-Ingen oppvarming 2.etg

**DOKUMENTKONTROLL:****KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):****1.ETG**

Vegger:Slett malt, fliser og Mdf panel

Tak:Tak-ess og MDF panel

Gulv:Fliser og laminat

**2.ETG**

Vegger:Slett malt

Tak:Mdf panel

Gulv:Laminat

Overflater er generelt hele og pene. Det må forventes sår og merker etter oppheng og generelt bruk

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****PLANAVVIK:**

- Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 4mm på strekker under 2 meter og opptil 5mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 7mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Målte høydeforskjeller anses ikke som unormale med hensyn til alder på bygningsmassen

**GULV:**

- Det registreres bom (hulrom) under fliser i gang
- Gulver med normal slitasje iht. alder

**VEGG/HIMLING:**

- Normal slitasje iht. alder

**ANNET:**

- Wc rom i 2.etg på ca 1.2 kvm med laminat på gulv, slett malte vegger og MDF panel i himling. Rommet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett med lekkasjesikring under. Det er montert lufteventil i vegg mot boligens ventilasjonsanlegg.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Selger opplyser:

- Oppført tilbygg 1.etasje 2022 som egeninnsats
- Satt opp vegg for ekstra soverom 2.etg
- Byttet downlights i boligen 2025
- Byttet laminatgulv kjøkken/stue 2025
- Malt overflater innvendig 2025

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

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

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

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

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
| 1.Etasje    | 59    | -     | -     | 19  |
| 2.Etasje    | 36    | -     | -     | -   |
|             |       |       |       |     |
| SUM BYGNING | 95    | -     | -     | 19  |
| SUM BRA     | 95    |       |       |     |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:          | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|------------------|-------|-------|-------|-----|
| Frittstående bod | -     | 5     | -     | -   |
|                  |       |       |       |     |
| SUM BYGNING      | -     | 5     | -     | -   |
| SUM BRA          | 5     |       |       |     |

**BRA-i:**

- 1.Etasje
  - Gang, bad, bod/teknisk, oppholdsrom og kjøkken/stue
  - 2.Etasje
  - Gang, wc rom og 3 soverom
- 

**BRA-e:**

Ingen

---

**MERKNADER OM AREAL:****TAKHØYDER:**

- Takhøyden i 1.etasje er ca 2.22-2.41 meter, tilbygg med skråhimling ca 2.54-2.65 meter
- Takhøyden i 2.etasje er med skråhimling ca 1.51-2.37 meter

**MÅLING:**

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

**AREAL:**

- 2.etasje med skråhimling, målbart areal er medregnet i arealberegningen
  - Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger
- 

**GARASJE / UTHUS:**

Utvendig bod på ca 5 kvm. Støpt plate mot grunn med grunnmur av betong. Uisolert bindingsverk utvendig kledd med liggende kledning og yttertak med takpapp.

-Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for garasje eller øvrige frittstående bygninger, ettersom dette ikke er et krav etter avhendingsloven og heller ikke er bestilt av selger. Det er derfor kun gitt en enkel beskrivelse.

---



**BYGGMESTER:**

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Stian Blåvarp**

Takstmann BMTF

08/03/2026

Stian Blåvarp

## 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 avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn og radonsperre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene til å være stabile

#### Merknader:

-På befaringsdagen var området foran utkast til nedløp oppfylt med gjenstander som kan hindre avrenning. Fri bortledning av takvann bør sikres for å redusere fuktbelastning mot konstruksjon

-Det var ikke mulig å foreta inspeksjon av grunnmur under terrassen på befaringsdagen grunnet manglende tilkomst og eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er relativt flat, det er asfaltert gang- og parkeringsarealer, mindre gressarealer og diverse beplantninger.

-Ved at boligen ikke har tilknyttet kjeller/underetasje vil ikke dårlig terrengforhold kunne virke negativt på konstruksjonen. Det anbefales allikevel tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen.

#### Merknader:

-Det er lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid

-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

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

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra byggeår 2019. Mengde isolasjon antas å være ca 25 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

Selger opplyser at oppføring av tilbygg ved kjøkken er utført som egeninnsats 2022.

-Det er påvist luftespalte mellom utlekting og trekledning på selve boligen, som indikerer normal utførelse for lufting av konstruksjonen iht dagens byggemåte  
-Det er ingen skader som tilsier at det ikke er tilstrekkelig lufting bak kledning, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledning uten å gjøre til dels store fysiske inngrep

-Ifølge selger ble ytterkledning sist malt i 2022. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen.

### **Merknader:**

-Det registreres generelt lav avstand mellom terreng og ytterkledning, som nevnt under terrengforhold. På tilbygg er kledning ført ned mot terreng uten synlig luftespalte i underkant. Tilstrekkelig lufting bak kledning kan ikke konstateres uten inngrep. Lav avstand til terreng kombinert med manglende synlig luftespalte kan medføre økt fuktbelastning og redusert uttørking av konstruksjonen over tid. Det anbefales å etablere tilstrekkelig klaring mellom terreng og kledning, samt sikre luftespalte i underkant for å bedre uttørking og redusere fuktrisiko

-Utvendig omramming på tilbygg er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

-Ytterkledning bærer preg av slitasje og vedlikeholdsbehov. Det registreres oppsprekking og værpåvirkning, særlig på omramming og hjørnekasser. Lav avstand mellom kledning og terreng medfører økt fuktbelastning og kan bidra til raskere nedbrytning av overflater. Ved manglende vedlikehold vil treverket være mer utsatt for fuktopptak og påfølgende skadeutvikling over tid. Det anbefales utbedring og nødvendig overflatebehandling for å ivareta videre levetid

-I overgang mellom eksisterende vegg og tilbygg er konstruksjonen lukket, og utførelse av tettesjikt, vindsperre og sammenkobling mellom gammel og ny vegg er ikke dokumentert eller synlig. Innvendig i tilbygget fremstår det som at tidligere ytterkledning fortsatt inngår i veggoppbygningen, noe som gjør overgang og oppbygning mindre oversiktlig. Hvordan tettesjikt og ventiler er løst i denne delen av konstruksjonen er derfor ukjent.

Uavklarte løsninger i slike overganger kan medføre risiko for luftlekkasjer, kuldebroer og fuktinntrengning over tid dersom detaljeringen ikke er korrekt utført

## **3. Vinduer og ytterdører**

### **TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med 3-lags glass med malte karm. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2019. Isolert ytterdør fra byggeår 2019

Vinduer i tilbygg med 2-lags glass med malte karm. Vinduer er av type toppsving og det registreres datostempling fra 2018-2020.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

**Merknader:**

- Utvendig omramming på tilbygg er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Vurdert under punkt 2.1 yttervegg
- Det registreres overflateslitasje og mindre merker på innvendige vinduer og foringer. Forholdet vurderes som kosmetisk og uten betydning for funksjon. Lokal utbedring kan utføres ved behov
- Ytterdøren og sidefelt til terrassedør subber mot terskel/karm ved åpning og lukking. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad

**4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Saltakkonstruksjon med oppløft, oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong. Tilbygg oppført med sperrer av tre, utvendig tekket med decra takplater.

På loft er det observert brannskille i konstruksjonen mot nabo.

- Konstruksjonen er delvis kontrollert fra innside via stige i lukes lysåpning og fra utside via bakkenivå
- Konstruksjonen er i hovedsak lukket på tilbygg, ingen tilkomst for vurdering av konstruksjon, gjennomføringer eller ventilering/lufting
- Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt eller nedbøyninger observert på befaringsdagen

**Merknader:**

- Takkanstruksjonen er utført med takduk som undertak, og lufting er etablert over undertaket med innluft i bunn av takstein ved takfot. Det er ikke benyttet luftede takrennekroker, og takrenne ligger tett mot forkantbord. Det er heller ikke observert synlig luftespalte i gesims/takutstikk eller ventil i gavlvegg. Løsningen fremstår funksjonell, men gir noe mer begrenset ventilering enn en optimal løsning med luftede kroker og tydelig definert lufting ved gesims. Dette er også tilfellet ved tilbygget. Forholdet vurderes som mindre gunstig utførelsesmessig, uten at det er påvist skader på befaringsdagen. Anbefalte tiltak vil være og bytte takrennekroker, samt etablere spalte i gesims/takutstikk
- Grunnet manglende tilkomst på tilbygg, kan ikke ventilering/lufting påvises å være tilstrekkelig

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2019

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Takets oppbygning med undertak av takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål på selve boligen.

På tilbygg opplyser selger at det er bygget opp med asfalt undertak, sløyfer, lekter og yttertak av dekra plater.

- Undertak er delvis kontrollert innside via stige i lukes lysåpning, yttertak kontrollert fra bakkenivå da det ikke anses sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på taket
- Konstruksjonen er i hovedsak lukket på tilbygg, ingen tilkomst for vurdering av konstruksjon, gjennomføringer eller ventilering/lufting

**Merknader:**

- Yttertak på tilbygg er lukket konstruksjon, og det var ikke mulig å foreta inspeksjon av undertak eller kontrollere oppbygning uten inngrep. Konstruksjonen er derfor kun vurdert ut fra synlige forhold
- Det registreres at det mangler beslag i overgang mellom vegg og tak over tilbygg. Vannbrett fremstår uten tilstrekkelig beskyttelse, og kledning ligger tett mot vannbrett. Manglende beslag kan medføre at nedbør trenger inn i konstruksjonen over tid. Tett avslutning mellom kledning og vannbrett reduserer uttørkingsmulighet og øker risiko for fuktpåvirkning og råteskader. Montering av beslag og etablering av korrekt avslutning med lufting anbefales
- Fra luke mot loft registreres det at spiker har perforert undertaket flere steder. Perforeringer i undertak svekker konstruksjonens sekundære tettesjikt og kan medføre lekkasje dersom takstein slipper inn vann. Slike gjennomføringer reduserer undertakets funksjon som sikkerhet mot inntrengende nedbør og kan over tid føre til fuktpåvirkning i isolasjon og bærende konstruksjon. Det anbefales å kontrollere omfanget og utføre lokal tetting for å sikre undertakets videre funksjon
- Det er ikke montert fuglebånd mellom nederste takstein og beslag. Fuglebånd hindrer fugl i å bygge reir. Fuglereir hindrer luftsirkulasjon og øker risikoen for at lekten råtner og at takduk skades over tid

**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.

Kaldtloft med tilkomst via inspeksjonsluke i himling 2.etg, loftet er ikke gangbart. Loftet har undertak av diffusjonsåpen duk. Lufting er basert på ventiler over undertaket.

**Merknader:**

- Som vurdert i tidligere punkt, det registreres spiker som har perforert undertaket. Perforeringer svekker undertakets sekundære tettesjikt og kan medføre lekkasje dersom takstein slipper inn vann. Lokal kontroll og tetting anbefales
- Det registreres at isolasjonsplater ikke ligger tett inntil hverandre enkelte steder. Åpne skjøter kan redusere isolasjonsevnen og gi lokale kuldebroer. Det anbefales å legge isolasjonen tettere sammen for å sikre jevn isolerende effekt
- Da det ikke var mulighet for full tilkomst rundt på hele loftet kan det være forhold som ikke har blitt avdekket fra tilgjengelig område på befaringsdagen

**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen har markplating på ca 19.4 kvm med utgang fra stue 1.etg, oppført i trekonstruksjon. Fundamentering er ukjent og ikke mulig å kontrollere, det er terrassebord på overside og rekkverk i stående format.

Det er ikke krav til rekkverk da plating ligger under 0.5 meter over terreng.

- Selger opplyser om at terrassen ble sist behandlet i 2024. Videre fremtidig vedlikehold må kunne regnes med

**Merknader:**

- Avstand mellom trekledning og terrassebord er mindre enn anbefalt. Vann som samler seg mot treverk i lang tid, spesielt på kledningens endeved, kan føre til råte og redusere levetiden på konstruksjonen. Anbefalt avstand fra terrassegulv og nedre kant kledning bør være på minst 15 cm for å redusere faren for regnsprut fra terrassen til kledning
- Det var ikke mulig å foreta inspeksjon under plattingen på befaringsdagen grunnet manglende tilkomst. Tilstand på fundamentering og underliggende konstruksjon er derfor ikke vurdert, og eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes
- Terrassebord ligger tett flere steder, uten tilstrekkelig spalte mellom bord. Dette begrenser vannavrenning, redusere levetiden og kan gi fuktskader i gulv over tid
- Rekkverk og terrassebord har behov for vedlikehold. Uten vedlikehold kan treverket bli mer utsatt for fukt og nedbrytning over tid

**7. Våtrom****7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2019

Bad på ca 6.4 kvm med fliser på gulv og vegg, mdf panel i himling.  
Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekk i tak mot boligens ventilasjonsanlegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår generelt med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

**Merknader:**

- Det registreres riss/skader i fuger mellom fliser. Årsak kan være bevegelser i konstruksjon eller kan sees i sammenheng med bom i fliser. Større sprekker/skader bør erstattes med ny fug
- Innredning har synlige merker og mindre skader i overflater, herunder avskalling og kantutslag på skuffefronter. Forholdet vurderes som kosmetisk slitasje uten betydning for funksjon. Lokal utbedring eller overflatebehandling kan utføres ved behov
- Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming
- Det registreres slitt og misfarget mykfug i overgang mellom vegg og servant. Svekket fug kan redusere tetthet og medføre at vann trenger inn bak innredning over tid. Utskifting av mykfug anbefales for å sikre tett overgang
- Terskel har bruksmerker. Forholdet er av kosmetisk karakter

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- 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 påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles ledefall fra dør og vegger mot sluk (ikke 1:100) Fall rundt sluk har 1:50 fall 80 cm ut fra senter sluk
- Høydeforskjell topp sluk til topp flis ved dør er 29mm som er tilfredsstillende

#### **Merknader:**

- Stedvis riss i mykfuger under toalett og dusjkabinett, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Fall på gulv utenfor dusj er mangelfull iht byggemåte. Fall på gulv utenfor dusj skal enten ha 1:100 på hele gulvet eller synlig oppkant med membran på minimum 1,5 cm over ferdig gulv ved dør. Anbefalt tiltak vil være å skjote på membran og heve terskel slik at høydeforskjell blir 1,5 cm. Utbedring i slike tilfeller er en delikat prosess og vil kunne berøre flere bygningsdeler

#### **TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

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.

Tettesjikt av smøremembran.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende vegg i gang for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Plastsluk med vannlås, tegn til mansjett under klemring

Selger har fremlagt minnepenn med dokumentasjon på produkter som er benyttet av membran på våtrommet.

#### **Merknader:**

### **8. Kjøkken**

#### **8.1 Kjøkken**

##### **TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

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

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.



Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2019 og type er ukjent.

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue med laminat på gulv, slett malte vegger og mdf panel i himling. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Det er montert fliser mellom overskap og benkeplate. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk mot ventilasjonsanlegg.

- Skuffer og dører er funksjonstestet
- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med noe slitasje iht bruk og alder

Selger opplyser:

- Byttet knapper på stekeovn 2024
- Kombiskap og komfyrvakt byttet 2025

#### Merknader:

- Dels sår og merker på innredninger og fronter som kommer av bruk
- Det registreres brennmerke på benkeplate som opplyses fra selger og komme fra duftlys
- Filter på ventilator trenger vedlikehold/rengjøring. Filter var tilgriset på befaringsdagen. Manglende vedlikehold gir økt risiko for brannfare

### 9. Rom under terreng

#### 10. VVS

##### TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019
- Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
- Det er WC med innebygget sisterner.
- Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
- Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
- Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bod/teknisk, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekransen med vannmåler plassert på bod/teknisk og er funksjonstestet
- Rørskap med drenering mot rom med sluk
- Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken og wc-rom
- Avløpslufting ført over tak, synlig takhatt på taket over nabo sin del
- Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger



**Merknader:**

- Vanntilførsel til utekran er tilkoblet vann under kjøkkenvask, denne har ikke endetetting, men det er montert lekkasjesikring på gulv under kjøkkenvask som vil registrere evt. lekkasje
- Noe tegn til begynnende korrosjonsdannelser på enkelte koblinger i rørskap, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer over tid og bør holdes ved jevnlig tilsyn

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

167 liter varmtvannsbereder fra Oso, plassert på bod/teknisk. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

- Det er ikke observert tegn til lekkasjer på befaringsdagen

**Merknader:****TG 1** 10.3 Vannbåren varme

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.

Vannbåren varme-anlegget forsyner boligen med varme via gulvvarme i 1.etg utenom tilbygg. Anlegget fra byggeår 2019, varmesentral fra Vaillant plassert i bod/teknisk.

- Det ble ikke observert forhold på gulver i rom med vannbåren varme som indikerer problemer med innebyggede rør
- Det ble ikke observert tegn til lekkasjer i teknisk skap eller problemer med reguleringsventiler

**Merknader:****Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

- Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
- Aggregat er plassert på bod/teknisk
- Selger opplyser om at filter har regelmessig blitt skiftet hver 6mnd. Sist gang skiftet oktober 2025

Selger har fremlagt faktura for rens av rør til ventilasjon, datert 26.06.2025

#### **Merknader:**

- Filter på kjøkkenventilator trenger vedlikehold/rengjøring. Manglende vedlikehold gir økt risiko for brannfare

### **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 2019

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod/teknisk. Anlegget er skjult med noe åpent, det er totalt 16 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for installasjon ny tomannsbolig, utført av Elisenberg Elektro As. Datert 28.11.2019

-Montering av ny komfyrvakt, utført av Bolig Elektrikeren As. Datert 03.03.2025

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA:

- Det er ikke utført kontroll på denne eiendommen

**Merknader:**

- Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon angående det elektriske i tilbygg
- Det registreres noe lang avstand mellom klammer på kabler i tilbygg
- Det er ikke fremvist komplette samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegget er oppgradert etter 1999
- Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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 i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

## LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Selger har fremlagt tegninger for boligen, datert 23.05.2019. Fremlagte tegninger samsvar med dagens bruks gjeldene opprinnelig bolig 1 og 2 etasje

-Det foreligger tegninger for boligen med tilbygg, datert 21.05.2021. Fremlagte tegninger samsvarer med dagens bruk

## FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig, datert 10.12.2019

-Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 16.12.2024

## BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

## PIPE/ILDSTEDER:

-Ingen pipe/skorstein i boligen

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.3                             | Terrengforhold                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Det er lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid</li> <li>-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2.1                             | Yttervegger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Det registreres generelt lav avstand mellom terreng og ytterkledning, som nevnt under terrengforhold. På tilbygg er kledning ført ned mot terreng uten synlig luftespalte i underkant. Tilstrekkelig lufting bak kledning kan ikke konstateres uten inngrep. Lav avstand til terreng kombinert med manglende synlig luftespalte kan medføre økt fuktbelastning og redusert uttørking av konstruksjonen over tid. Det anbefales å etablere tilstrekkelig klaring mellom terreng og kledning, samt sikre luftespalte i underkant for å bedre uttørking og redusere fuktrisiko</li> <li>-Utvendig omramming på tilbygg er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold</li> <li>-Ytterkledning bærer preg av slitasje og vedlikeholdsbehov. Det registreres oppsprekking og værpåvirkning, særlig på omramming og hjørnekasser. Lav avstand mellom kledning og terreng medfører økt fuktbelastning og kan bidra til raskere nedbrytning av overflater. Ved manglende vedlikehold vil trevirket være mer utsatt for fuktopptak og påfølgende skadeutvikling over tid. Det anbefales utbedring og nødvendig overflatebehandling for å ivareta videre levetid</li> </ul> |
| 4.2                             | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Det registreres at det mangler beslag i overgang mellom vegg og tak over tilbygg. Vannbrett fremstår uten tilstrekkelig beskyttelse, og kledning ligger tett mot vannbrett. Manglende beslag kan medføre at nedbør trenger inn i konstruksjonen over tid. Tett avslutning mellom kledning og vannbrett reduserer uttørkingsmulighet og øker risiko for fuktpåvirkning og råteskader. Montering av beslag og etablering av korrekt avslutning med lufting anbefales</li> <li>-Fra luke mot loft registreres det at spiker har perforert undertaket flere steder. Perforeringer i undertak svekker konstruksjonens sekundære tettesjikt og kan medføre lekkasje dersom takstein slipper inn vann. Slike gjennomføringer reduserer undertakets funksjon som sikkerhet mot inntrengende nedbør og kan over tid føre til fuktpåvirkning i isolasjon og bærende konstruksjon. Det anbefales å kontrollere omfanget og utføre lokal tetting for å sikre undertakets videre funksjon</li> <li>-Det er ikke montert fuglebånd mellom nederste takstein og beslag. Fuglebånd hindrer fugl i å bygge reir. Fuglereir hindrer luftsirkulasjon og øker risikoen for at lekten råtner og at takduk skades over tid</li> </ul>                                                                                                                                                |
| 6.1                             | Balkonger, verandaer og lignende                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Avstand mellom trekledning og terrassebord er mindre enn anbefalt. Vann som samler seg mot treverk i lang tid, spesielt på kledningens endaved, kan føre til råte og redusere levetiden på konstruksjonen. Anbefalt avstand fra terrassegulv og nedre kant kledning bør være på minst 15 cm for å redusere faren for regnsprut fra terrassen til kledning</li> <li>-Terrassebord ligger tett flere steder, uten tilstrekkelig spalte mellom bord. Dette begrenser vannavrenning, redusere levetiden og kan gi fuktskader i gulv over tid</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 7.1.1                           | Bad Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Innredning har synlige merker og mindre skader i overflater, herunder avskalling og kantutslag på skuffefronter. Forholdet vurderes som kosmetisk slitasje uten betydning for funksjon. Lokal utbedring eller overflatebehandling kan utføres ved behov</li> <li>-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming</li> <li>-Det registreres slitt og misfarget mykfug i overgang mellom vegg og servant. Svekket fug kan redusere tetthet og medføre at vann trenger inn bak innredning over tid. Utskifting av mykfug anbefales for å sikre tett overgang</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 7.1.2                           | Bad Overflate gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | -Fall på gulv utenfor dusj er mangelfull iht byggemåte. Fall på gulv utenfor dusj skal enten ha 1:100 på hele gulvet eller synlig oppkant med membran på minimum 1,5 cm over ferdig gulv ved dør. Anbefalt tiltak vil være å skjote på membran og heve terskel slik at høydeforskjell blir 1,5 cm. Utbedring i slike tilfeller er en delikat prosess og vil kunne berøre flere bygningsdeler |
| 8.1 | Kjøkken Kjøkken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|     | -Det registreres brennmerke på benkeplate som opplyses fra selger og komme fra duftlys<br>-Filter på ventilator trenger vedlikehold/rengjøring. Filter var tilgriset på befaringsdagen. Manglende vedlikehold gir økt risiko for brannfare                                                                                                                                                   |