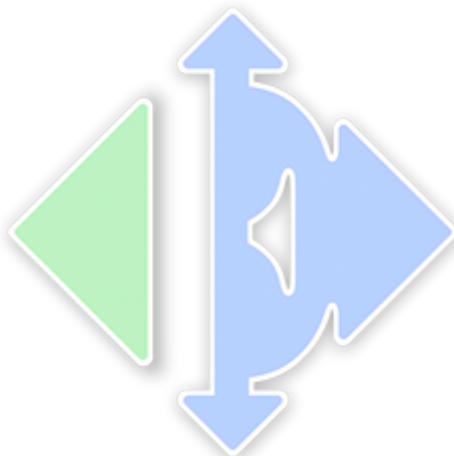


Enebolig  
Langesundveien 150  
3961 Stathelle



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Kenneth Sørø Olsen**

Dato: 02/04/2026

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

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

**AVGRENSNING:**

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

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:27, Bnr: 30
<b>Hjemmelshaver:</b>	Din Eiendomspartner AS
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	409 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Ikke fremlagt.
<b>Adkomst:</b>	OFFENTLIG
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	Boligbebyggelse.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	28 594,-
<b>Forsikringsforhold:</b>	Se prospekt.
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke relevant.
<b>Byggear:</b>	Ukjent.

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:** 15.01.2026**Forutsetninger:**

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

**Oppdragsgiver:**

Hjemmelshaver.

**Tilstede under befaringen:**

Jon-Fredrik Løvsjø

**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter MMS3 og Tramex ME5

**OM TOMTEN:**

Skrånet tomt, pent opparbeidet med prydbusker og gjerdet. Asfaltert adkomst til boligen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Boligen står delvis på støpt fundament mot grunn samt grunnmur direkte på fjell. Yttervegger er trolig oppført som eldre reisverk og er kledd utvendig med stående trekledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen har vært benyttet til utleie over tid, og det må derfor påregnes noe mer enn normal bruksslitasje. Leilighetene ble pusset opp i 2014 og fremstår i dag i gjennomgående grei og funksjonell stand, sett i forhold til bruk og alder. Konstruksjonsmessig vurderes boligen å være i forventet stand når alder tas i betraktning. Det er ikke registrert forhold som avviker vesentlig fra det som kan forventes for tilsvarende bygninger fra samme periode. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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

Leilighet 1: Varmekabler på bad og panelovn på kjøkken.  
Leilighet 2: Varmekabler på bad og panelovn i gang og soverom.  
Leilighet 3: Varmekabler på bad og panelovn i stue og to soverom.

**ROMHØYDE:**

Leilighet 1: 2,32m på bad, 2,37m gang/entré og stue, 2,38m på kjøkken, 2,39m på bad.  
Leilighet 2: 2,25m på bad og ett soverom, 2,26m i to boder, 2,36m i entré, 2,39m i øvrige rom.  
Leilighet 3: 1,07-2,43m på bad, 1,07-2,45m på ett soverom, 1,1-2,47m i stue og kjøkken, 2,44m på ett soverom, 2,48m i gang/entré.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det ble fremlagt samsvarserklæring fra elektriker, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Som utført på tegning. Anlegget er sjekket og kontrollert av oss, utført av andre. Varmekabler i bad 1. etg. nord og bad 2. etg. er kontrollert før nedstøping.
- Defekt termostat varmekabel i leilighet 2. etasje.
- Feilsøke varmtvannstank, sikring legger ut, Feil lokalisert til skjøtekabel som var tilkoblet samme kurs. Skjøtekabel frakoblet.

Det ble fremlagt kvittering for isolering av loft.

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

Leilighet 1: Flis på bad, laminat i øvrige rom.

Leilighet 2: Flis på bad, laminat i øvrige rom.

Leilighet 3: Flis på bad, laminat i øvrige rom.

**VEGGER:**

Leilighet 1: Flis på bad, smartpanel i øvrige rom.

Leilighet 2: Flis på bad, smartpanel i øvrige rom.

Leilighet 3: Flis på bad, smartpanel i øvrige rom.

**TAK/HIMLING:**

Leilighet 1: Slette malte overflater i alle rom.

Leilighet 2: Slette malte overflater i alle rom.

Leilighet 3: Slette malte overflater i alle rom.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Det ble registrert skjevheter i etasjeskillet. Forholdet kan skyldes byggets alder eller at konstruksjonen er svakt dimensjonert. Skjevhetene kan føre til redusert brukskomfort, økt belastning på bygningsdeler og videre deformasjon over tid. Det anbefales en nærmere vurdering av årsak og behov for eventuelle forsterkningstiltak.

Det ble registrert aktive borebiller både på loft og i kjeller. Omfanget av angrepet lar seg ikke fastslå ved visuell kontroll, men funnene indikerer pågående skadedyraktivitet. Dette kan medføre svekkelse av treverk og redusert bæreevne i berørte konstruksjoner over tid. Det anbefales å innhente skadedyrkontroll for nærmere kartlegging av omfang samt iverksetting av nødvendige bekjempelses- og sikringstiltak.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

2014- Skiftet vann og avløp.

2014- Montert tre nye kjøkken.

2014- Satt inn nye ytterdører.

2014- Skiftet enkelte vinduer og to terrassedører.

2014- Pusset opp to bad.

2014- Skiftet store deler av det elektriske.

2023- Etterisolert loftet.

**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
Kjeller		40 m <sup>2</sup>		
Leilighet 1	37 m <sup>2</sup>			13 m <sup>2</sup>
Leilighet 2	52 m <sup>2</sup>			9 m <sup>2</sup>
Leilighet 3	58 m <sup>2</sup>			19 m <sup>2</sup>
SUM BYGNING	147 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>		41 m <sup>2</sup>
SUM BRA	187 m <sup>2</sup>			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

Leilighet 1: Gang/entré, ett soverom, bad, kjøkken og stue.

Leilighet 2: Entré, gang, to boder, ett soverom, stue og kjøkken.

Leilighet 3: Gang/entré, bad, to soverom, stue og kjøkken.

**BRA-e:**

Kjeller.

**MERKNADER OM AREAL:**

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappeshull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftstom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Det benyttes et kjellerrom ved siden av kjelleren som lagringsplass. Kjellerrommets GUA er 9 m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

**GARASJE / UTHUS:**

-

**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:*

**Kenneth Sørø Olsen**

Malermester og takstmann

02/04/2026

Kenneth Sørø Olsen

## 1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Grunnmur er besikket hvor det ble avdekket enkelte setningssprekker.

Drenering med ukjent alder.

Dreneringen har ukjent alder. Funksjonen ble vurdert ved fuktmåling fra innsiden av grunnmuren, hvor det ble registrert forhøyede fuktverdier. Det ble ikke observert synlige tegn til drenering på utsiden av bygningen, herunder topplister over knotteplast. Forholdene gir usikkerhet knyttet til dreneringens funksjon og fuktbelastning mot grunnmur.

Det ble videre avdekket vanninntregning på et spesifikt punkt i konstruksjonen, et forhold som er forenlig med tilsig av grunnvann fra grunnfjellet.

TG 2 vurderes grunnet påviste setningssprekker, forhøyede fuktverdier på innsiden av grunnmur og registrert vanninntregning.

#### Merknader:

Forventet levetid på drenering er 30 år.

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

#### Merknader:

Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2cm) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

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 er oppført som eldre reisverk.

Det ble observert lokale råteskader i tilknytning til ytterveggen, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid. Forholdet er forenlig med mangelfull lufting bak kledningen og gir usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand der skader er registrert. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Utvendige flater består av malt, stående trekledning.

Kledningen fremstår med generelle slitasjetegn, avskalling av maling og lokale råteskader på enkelte bord. Det ble ikke registrert tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen, og det er observert at deler av råteskadet kledning er overmalt.

---

## Merknader:

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

#### Vinduer

Leilighet 1 og 2 har vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 1985.

Leilighet 3 har tilsvarende vinduer produsert i både 1985 og vindu fra 2014 i PVC (plast).

Vinduer er en bygningsdel med naturlig slitasje og begrenset forventet levetid. Eldre vinduer har generelt svakere varmeisolerende egenskaper enn nyere. Det ble ikke observert punkterte glass under befaringen, men dette kan ikke utelukkes da avdekking forutsetter riktige lys- og temperaturforhold. Vinduene fra 1985 har passert forventet levetid og det bemerkes en del fukt- og råteskader på utvendig omramming rundt vinduene.

#### Ytterdører

Alle leilighetene har ytterdører med 2-lags energiglass, produsert i 2014. Dørene ble visuelt kontrollert og funksjonstestet. Det ble registrert fuktoppsug i srossene på ytterdør til leilighet 3.

#### Terrassedører

Leilighet 1 har terrassedør med 2-lags energiglass produsert i 2013.

Leilighet 2 har terrassedør med 2-lags isolerglass produsert i 1985.

Leilighet 3 har dobbelfløyet terrassedør med 2-lags energiglass produsert i 2013.

Terrassedør fra 1985 har passert forventet levetid.

#### Innvendige dører

Innvendige dører består av profilerte lettdører med 3-speil. Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen, uten at det ble registrert vesentlige avvik.

TG 2 vurderes grunnet vinduer og terrassedør fra 1985 med alder over forventet levetid, påviste fukt- og råteskader i utvendig omramming samt registrert fuktoppsug i ytterdør til leilighet 3.

---

## Merknader:

Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.



#### 4. Tak

##### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert fra loft. Det ble registrert noe ujevnheter og lettere nedbøyning der takflatene møtes. Det ble ikke observert brudd eller forhold som indikerer akutt svikt i konstruksjonen på befaringstidspunktet. Det bemerkes at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet, da disse er oppført etter tidligere gjeldende forskrifter. Det ble videre avdekket aktive borebiller i deler av trekonstruksjonen.

TG 2 vurderes grunnet registrerte ujevnheter i takkonstruksjonen og påvist aktivitet av borebiller.

#### Merknader:

Punktet på ses i sammenheng med pkt. 1.1 og 5.1.



##### TG 2 4.2 Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent.

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og er snøbelagt under befaringen, noe som gjør det vanskelig å besiktige. Det ble i undertaket avdekket en del fuktskjolder, noe som indikerer fuktpåregning. Det ble foretatt fuktmålinger uten å påvise fukt.

TG 2 vurderes grunnet påviste fuktskjolder i undertaket og begrenset besiktigelse av takteking.

---

**Merknader:****5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

---

Kaldt loft med adkomst via luke plassert på bad i 2. etasje.

Loftet ble visuelt undersøkt fra luken, da det ikke er etablert gangbart gulv og besiktigelsesmulighetene dermed er begrensede. Den synlige delen av loftet fremstod som ventilert og uten tegn til generell fuktpåvirkning på befaringspunktet. Det ble påvist aktivitet fra borebiller i deler av trekonstruksjonen. Skjulte feil og mangler kan forekomme grunnet begrenset besiktigelse.

TG 2 vurderes grunnet påvist aktivitet av borebiller i loftskonstruksjonen og begrensede besiktigelsesmuligheter.

---

**Merknader:**

Punktet må vurderes i sammenheng med pkt. 1.1 og 4.1

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har flere utvendige oppholdsarealer bestående av terrasser, balkong og altan, alle med bjelkelag, terrassebord og rekkverk av tre.

#### Leilighet 1:

Nordvestvendt terrasse på 13 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Rekkverkshøyden er målt til 0,88m, hvilket er lavere enn kravet på 1m etter gjeldende byggeforskrift. Terrassebord og gulv kunne ikke besiktiges da disse var snødekket. Det ble observert begroing på rekkverket.

#### Leilighet 2:

Nordøstvendt terrasse på 9 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Rekkverkshøyden er målt til 0,88m, som er lavere enn gjeldende krav på 1m. Det er observert begroing på terrassebord og rekkverk, samt mangelfull oppkant under terrassedør.

#### Leilighet 3:

Nordøstvendt balkong på 3 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken.

Rekkverkshøyden er målt til 0,88m, som er lavere enn gjeldende krav på 1m. Terrassebord og gulv kunne ikke besiktiges grunnet snødekke. Det er påvist fukt- og råteskader på undersiden av balkongen, noe som indikerer mangelfull tetting og mulig skjult fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Sørøstvendt altan på 16 m<sup>2</sup> ved inngangsparti.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,9m, hvilket er lavere enn kravet på 1m. Terrassebord og gulv kunne ikke besiktiges grunnet snødekke, og vurdering av tettesjikt var ikke mulig.

Besiktigelsesforholdene var begrensede, og skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

TG 2 vurderes grunnet gjennomgående lav rekkverkshøyde, mangelfull oppkant ved terrassedør til leilighet 2 og påviste fukt- og råteskader i balkongkonstruksjon ved leilighet 3.

### Merknader:

Punktet må ses i sammenheng med pkt. 7.2.1



## 7. Våtrom

### 7.1 Bad Leilighet 1

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og slette malte overflater i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil på vegg over servant.

- Gulvmontert toalett.
- Opplegg til vaskemaskin.
- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det er plassert en dør av tre i våtsonen.

TG 2 vurderes grunnet dør av uegnet materiale plassert i våtsone.

---

### Merknader:

#### TG 2 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.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 9mm fall over en lengde på 1,4m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 14mm fall over denne lengden fra gjeldende byggforskrift ved oppføringstidspunktet.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

---

### Merknader:

Iht. TEK10 § 13-20: For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

- Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
- Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25mm høyere enn overkant slukrist.

I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

- Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

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

Membranen er fra 2014

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2014.

Det er etablert sluk og klemring av plast, men det ble ikke observert synlig slukmansjett under klemringen. Sluket fremstår noe lite tilgjengelig for rengjøring og kontroll grunnet dusjkabinett.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

TG 2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring, begrenset inspeksjonsmulighet av sluk med redusert tilgjengelighet for kontroll og vedlikehold.

---

**Merknader:**

Forventet levetid på membran er 20 år.

**7.2 Bad Leilighet 2****TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

---

Flis på veggene og slette malte overflater i himling.

Innredning med profilerte fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil på vegg over servant.

- Gulvmontert toalett.

- Dusjnische med skyvedør.

Det er registrert krakelering i servant samt soppdannelser i fuger i dusjnische. Videre ble det påvist skjevheter i vegg bak toalett. Skjevhetene kan ha sammenheng med utførelse av vegg, men fuktpåvirkning fra overliggende etasje kan ikke utelukkes.

TG 2 vurderes grunnet tegn til soppdannelser i dusjsonen og skjevheter i vegg med usikker årsak.

---

**Merknader:****TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det ble målt ca. 3mm fall over en lengde på 1,2m fra dørterskel mot sluk. Videre ble det registrert motfall fra dusjdør og ut på gulv på ca. 8mm over 0,5m. Det er også observert riss i enkelte fliser.

TG 2 vurderes grunnet utilstrekkelig fallforhold, påvist motfall og riss i fliser.

#### **Merknader:**

Dagens byggtekniske forskrift (TEK17) benyttes utelukkende som funksjonsbasert referanse for hva som regnes som god praksis for fuktsikring og fallforhold grunnet ukjent alder på våtrommet. Dette innebærer ikke at badet må oppgraderes for å oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Iht. TEK17 § 13-15 må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

1. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
2. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15mm over det ferdige gulvet.

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

1. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
  2. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10mm.
- Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
3. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

### **TG 3** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ukjent alder på membran.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier.

Det er videre observert at lekkasjevann fra servant og toalett ledes ut over dørterskel før sluk, som følge av dusjdørens plassering.

TG 3 vurderes grunnet manglende lekkasjevei for vann fra servant og toalett til sluk, ukjent alder på membran og ingen synlig slukmansjett.

#### **Merknader:**

Forventet levetid på membran er 20 år.

### **7.3 Bad Leilighet 3**

#### **TG 2** 7.3.1 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 eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og smartpanel i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg over servant.

- Gulvmontert toalett.
- Opplegg til vaskemaskin.
- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke registrert hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning ved befaringen. Det er observert omramming på vindu av tre, samt vindu av PVC plassert i våtsone. Videre er det registrert slitasje på speil.

TG 2 vurderes grunnet omramming på vindu av tre plassert i våtsone.

#### **Merknader:**

##### **TG 2** 7.3.2 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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 9mm fall over en lengde på 1,2m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 12mm fall over denne lengden, samt 25mm fra topp sluk til topp membran ved dørterskel.

TG 2 vurderes grunnet utilstrekkelig fallforhold fra dørterskel mot sluk.

#### **Merknader:**

Iht. TEK10 § 13-20: For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

- Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
- Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25mm høyere enn overkant slukrist.

I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

- Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

**TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2014.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring. Sluket fremstår lite tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring grunnet plassering av dusjkabinett.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble forsøkt hullboring i tilstøtende vegg mot våtsone, men boret kom ikke gjennom på grunn av flere lag i veggkonstruksjonen. Det ble utført overflatesøk uten at det ble påvist nevneverdige fuktverdier på befaringsstidspunktet.

TG 2 vurderes grunnet lite tilgjengelig sluk for kontroll og vedlikehold, samt ingen synlig slukmansjett under klemring.

**Merknader:**

Forventet levetid på membran er 20 år.

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken Leilighet 1****TG 2** 8.1 Kjøkken Leilighet 1

Vanninstallasjonen er fra 2014

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

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

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

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

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

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og smartpanel på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Koketopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand ved befaringen. Det ble registrert normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og tilfredsstillende oppsug i ventilator. Det bemerkes manglende lekkasjesikring under vanninstallasjoner. Videre ble det registrert sprekk og avskalling på koketopp. Det bemerkes at koketoppen fungerte på befaringsstidspunktet.

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring under vanninstallasjoner og registrert skade på koketopp.

**Merknader:****8.2 Kjøkken Leilighet 2****TG 2** 8.2 Kjøkken Leilighet 2

Vanninstallasjonen er fra 2014

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

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

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

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

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

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator. Bemerk manglende lekkasjesikring.

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring.

#### **Merknader:**

### **8.3 Kjøkken Leilighet 3**

#### **TG 2** 8.3 Kjøkken Leilighet 3

Vanninstallasjonen er fra 2014

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og smartpanel på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator.

Det ble observert fuktskader i gulv som ifølge hjemmelshaver skyldes tidligere lekkasje fra kjøleskap. Det ble utført overflatesøk uten at det ble påvist nevneverdige fuktverdier på befaringstidspunktet. Videre er det registrert fuktmerker over blandebatteri og oppvaskkum. Det er ikke etablert lekkasjesikring.

TG 2 vurderes grunnet påviste fuktmerker og manglende lekkasjesikring.

#### **Merknader:**

### **9. Rom under terreng**

#### **10. VVS**

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent og 2014

Hovedstopekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert i fordelerskap på bad 2. Etasje og i kjeller, og fungerer etter hensikt.

Fordelerskap er plassert på bad 2. Etasje og i kjeller og er lekkasjesikret til sluk i gulv.

Vannrør består av både rør-i-rør-system og kobberør. Avløpsrør er utført i PVC (plast) og keramikk. Det ble observert korrosjon på kobberør, og eldre avløpsrør vurderes å ha passert forventet levetid.

TG 2 vurderes grunnet påvist korrosjon på kobberør samt avløpsrør med alder som tilsier redusert restlevetid.

---

**Merknader:****TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

---

Det er montert to varmtvannsberedere på henholdsvis ca. 200 liter og ca. 300 liter, begge plassert i kjeller og med lekkasjesikring til eldre avløpsrør.

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

TG 2 vurderes grunnet ukjent alder på varmtvannsberederne.

---

**Merknader:**

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

---

Bygningsdelen eksisterer ikke.

---

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

---

Bygningsdelen eksisterer ikke.

---

**Merknader:****TG 2** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra alle kjøkken og bad. Det er ikke registrert luftespalte for tilluft under dørbled til badene.

Tilluft til boligen skjer via ventiler i både vegger og vinduer.

TG 2 vurderes grunnet manglende luftespalte under dørbled til bad.

---

**Merknader:**

Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i 2014

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

**Leilighet 1:**

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang/entré med 9 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

**Leilighet 2:**

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang/entré med 17 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

**Leilighet 3:**

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på soverom med 9 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

---

**Merknader:**

Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

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

**TILLEGGSPPLYSNINGER:**

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Det er fremlagt byggetegninger for boligen. Tegningene viser at tidligere næringslokale i 1. etasje er tatt i bruk som leilighet. Videre er det på et soverom i 1. etasje etablert en ny vegg for å opprette bod. I 2. etasje er veggen mellom bod og stue fjernet for å gi større stue. Disse endringene innebærer bruksendring og bygningsmessige tiltak som er søknadspliktige og skal være godkjent av kommunen. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved boligen er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggtekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renovert etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggtekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/reovering.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

## Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se [https://geo.ngu.no/kart/radon\\_mobil/](https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/). På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

## Støysone:

Eiendommen ligger i et område markert med Gul og rød sone mellom 55-65 og høyere dB. Se Kommuneplanens arealdel og <https://www.vegvesen.no/fag/fokusomrader/klima-miljo-og-omgivelser/stoy-fra-trafikk/stoykart-og-handlingsplaner/> for ytterligere informasjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Årsak: Forholdene har karakter som tilsier bevegelser i grunnen samt fukt- og vannpåvirkning mot grunnmur. Ukjent alder på drenering og manglende synlige avslutninger er forenlig med redusert funksjon. Vanninntregningen vurderes å være forenlig med tilsig av grunnvann fra grunnfjellet.</p> <p>Risiko: Videre fukt- og vannpåvirkning kan føre til økt fuktbelastning i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, samt utvikling av ytterligere sprekkdannelser og fuktskader.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og usikkerhet knyttet til fuktforhold i underliggende konstruksjoner, og kan føre til behov for utbedring for å sikre tilfredsstillende bruk og funksjon.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å få grunnmur og dreneringsforhold vurdert av fagperson for å avklare omfang og årsak til fukt- og vannpåvirkningen. Det anbefales videre å etablere slukrenne for oppsamling av inntrengende vann ved aktuelt punkt, med tilkobling til sluk/avløpsrør ut av boligen.</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>Årsak: Terrengutformingen samsvarer ikke med anbefalt fall vekk fra grunnmur, noe som kan redusere avrenning av overflatevann.</p> <p>Risiko: Mangelfull avrenning kan føre til økt fuktpåvirkning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer økt risiko for fuktproblematikk og kan medføre behov for tiltak knyttet til terreng og drenering.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å justere terrenget slik at det etableres tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren, for å sikre at overflatevann ledes hurtigst mulig bort fra bygningen.</p>
2.1	Yttervegger
	<p>Årsak: Forholdene har karakter som tilsier langvarig fuktpåvirkning, forenlig med mangelfull lufting og slitasje over tid.</p> <p>Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av kledning og mulig påvirkning av underliggende trekonstruksjon.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og kan medføre behov for utskifting av deler av kledningen og eventuelt utbedring av bakenforliggende konstruksjon.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i underkant av kledning, samt avklare omfang av råteskader og behov for utbedring eller utskifting av berørte bygningsdeler.</p>
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Årsak: Forholdene er forenlige med slitasje over tid, alder på bygningsdelene og fuktpåvirkning i utsatte tredetaljer.</p> <p>Risiko: Videre slitasje og fuktpåvirkning kan føre til redusert funksjon, svekket tetthet og behov for utskifting over tid.</p> <p>Konsekvens: Forholdene innebærer økt vedlikeholdsbehov og kan medføre behov for utskifting eller utbedring av vinduer, ytterdør og terrassedør.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å skifte ut fukt- og råteskadede deler. Videre anbefales det å vurdere utskifting av eldre vinduer samt ytterdør med påvist fuktopptak for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusert fuktpåvirkning</p>
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	<p>Årsak: Forholdet har karakter som kan være forenlig med normal aldersrelatert deformasjon i eldre takkonstruksjoner, kombinert med svekkelse av treverk som følge av aktivitet fra borebiller.</p> <p>Risiko: Videre aktivitet av borebiller kan føre til økt nedbrytning av trevirke og ytterligere reduksjon i konstruksjonens stivhet over tid.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til takkonstruksjonens langsiktige bæreevne og kan medføre behov for utbedring eller forsterkning.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å få takkonstruksjonen ytterligere vurdert av fagperson grunnet begrenset besiktigelse fra loftsluke. For å avklare omfang av borebilleangrep anbefales det skadedyrkontroll og eventuelle tiltak.</p>
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

	<p>Årsak: Forholdet har karakter som kan være forenlig med tidligere fuktpåregning gjennom taktekking eller tilslutninger, eventuelt i kombinasjon med vær- og snøbelastning over tid.</p> <p>Risiko: Vedvarende eller gjentakende fuktpåregning kan føre til økt fuktbelastning og nedbrytning av undertak og tilhørende trekonstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til takets tetthet og kan medføre behov for utbedring dersom fuktpåregningen vedvarer.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å kontrollere taktekking og tilhørende detaljer nærmere under snø- og isfrie forhold for å avklare årsak til fuktskjoldene og behov for eventuelle utbedringer.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>Årsak: Forholdet har karakter som er forenlig med biologisk nedbrytning i treverk som følge av aktivitet fra borebiller. Begrenset tilgjengelighet gjør at full oversikt over konstruksjonen ikke kan bekreftes.</p> <p>Risiko: Videre aktivitet fra borebiller kan føre til økt nedbrytning av trevirke, og eventuelle skjulte skader kan utvikle seg uten å bli oppdaget over tid.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til lofiskonstruksjonens samlede tilstand og kan medføre behov for utbedring dersom skader eller ytterligere angrep avdekkes.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales at lofiskonstruksjonen vurderes nærmere av fagperson med skadedyrfaglig kompetanse for å avklare omfang av borebilleangrep, mulige skjulte skader og behov for videre oppfølging.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Årsak: Lav rekkverkshøyde skyldes utførelse som ikke tilfredsstillende gjeldende krav, og fukt- og råteskader på balkong har karakter som er forenlig med mangelfull tetting og fuktpåvirkning over tid.</p> <p>Risiko: Manglende oppkant og utilstrekkelig tetting kan føre til videre fuktinntrengning og økt skadeomfang i konstruksjonen, og lav rekkverkshøyde innebærer økt fallrisiko.</p> <p>Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for utbedring av rekkverk og konstruksjon, samt økt vedlikehold og oppfølging for å sikre forsvarlig bruk.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å forhøye rekkverk til forskriftsmessig høyde og å få balkong og terrasser nærmere undersøkt av fagperson for å avklare omfang av fukt- og råteskader samt behov for utbedring av tetting og oppkant.</p>
7.1.1	Bad Leilighet 1 Overflate vegger og himling
	<p>Årsak: Utførelsen med trebasert dør i våtsone samsvarer ikke med anbefalt materialbruk for områder med jevn fuktbelastning.</p> <p>Risiko: Forholdet kan medføre økt fuktopptak i dør og omramming, med påfølgende risiko for materialnedbrytning over tid.</p> <p>Konsekvens: Innebærer økt vedlikeholdsbehov og kan føre til behov for utskifting dersom fuktpåvirkning utvikler seg.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å erstatte dør og eventuelt omramming i våtsone med materialer som er bedre egnet for fuktbelastede miljøer, for eksempel PVC (plast).</p>
7.1.2	Bad Leilighet 1 Overflate gulv
	<p>Årsak: Forholdet har karakter som er forenlig med avvik i utførelse av gulvfall.</p> <p>Risiko: Mangelfulle fallforhold kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, med økt risiko for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Innebærer redusert funksjon som våtrom og kan medføre behov for utbedring for å oppfylle gjeldende funksjonskrav.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes mot sluk i henhold til kravene, utført av fagperson.</p>
7.1.3	Bad Leilighet 1 Membran, tettesjiktet og sluk

	<p>Årsak: Utførelsen med skjult membran, manglende synlig slukmansjett og plassering av dusjkabinett gir begrenset mulighet for å verifisere korrekt tetting samt inspisere og vedlikeholde sluk.</p> <p>Risiko: Forholdet kan medføre risiko for skjult fuktpåvirkning og lekkasje over tid, samt redusert funksjon av sluk dersom rengjøring og kontroll vanskeliggjøres.</p> <p>Konsekvens: Innebærer at våtrommets funksjon og levetid er usikker, og at det kan oppstå behov for utbedring eller renovering ved senere avdekkede forhold.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjøre sluket mer tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring, samt å videreføre bruk av dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på øvrige overflater i våtrommet.</p>
7.2.1	<b>Bad Leilighet 2 Overflate vegger og himling</b>
	<p>Årsak: Forholdene har karakter som kan være forenlig med lekkasje fra avløpsrør samt mulig fuktpåvirkning over tid. Skjevheter i vegg kan også ha sammenheng med utførelse eller påvirkning fra tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer og forverring av overflater og underliggende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Innebærer økt vedlikeholdsbehov og kan medføre behov for utbedring av overflater og eventuelt konstruksjon dersom årsak og omfang viser seg å være mer omfattende.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å få forholdene nærmere undersøkt av fagperson for å avklare årsak og omfang, herunder kontroll av tettesjikt i 2. etasje for å utelukke eventuelle lekkasjer eller avklare behov for utbedring. Videre anbefales rengjøring og oppfølging av fuger i dusjnisen for å redusere soppdannelser og videre fuktpåvirkning.</p>
7.2.2	<b>Bad Leilighet 2 Overflate gulv</b>
	<p>Årsak: Forholdene har karakter som kan være forenlig med avvik i utførelse av gulvfall og slitasje på flis.</p> <p>Risiko: Mangelfulle fallforhold kan føre til at vann ikke ledes til sluk, med økt risiko for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Innebærer redusert funksjon som våtrom og kan medføre behov for utbedring dersom fuktpåvirkning eller lekkasjer oppstår over tid.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre fallforholdene på gulv slik at vann ledes mot sluk i henhold til funksjonskrav for våtrom, utført av fagperson.</p>
7.3.1	<b>Bad Leilighet 3 Overflate vegger og himling</b>
	<p>Årsak: Utførelsen med trebasert vindu i våtsone samsvarer ikke med anbefalt materialbruk for områder med jevn fuktbelastning.</p> <p>Risiko: Forholdet kan føre til økt fuktopptak i vindu og omramming, med risiko for materialnedbrytning over tid.</p> <p>Konsekvens: Innebærer økt vedlikeholdsbehov og kan medføre behov for tiltak for å opprettholde våtrommets funksjon.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å tildekke vinduet med sprutsikkert glass eller plast for å redusere fuktbelastningen.</p>
7.3.2	<b>Bad Leilighet 3 Overflate gulv</b>
	<p>Årsak: Forholdet har karakter som er forenlig med avvik i utførelse av gulvfall.</p> <p>Risiko: Mangelfulle fallforhold kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, med økt risiko for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Innebærer redusert funksjon som våtrom og kan medføre behov for utbedring for å oppfylle gjeldende funksjonskrav.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å få fallforholdene vurdert og utbedret av fagperson slik at krav til fall og høydeforskjeller ivaretas.</p>
7.3.3	<b>Bad Leilighet 3 Membran, tettesjiktet og sluk</b>
	<p>Årsak: Utførelsen med skjult slukmansjett og begrenset tilgjengelighet til sluk gir redusert mulighet for kontroll av slukløsningen.</p> <p>Risiko: Forholdet kan føre til at svikt i sluk eller tetting ikke oppdages tidlig, med økt risiko for fuktpåvirkning over tid.</p> <p>Konsekvens: Innebærer økt vedlikeholdsbehov og usikkerhet knyttet til våtrommets funksjon over tid.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å sikre bedre tilgjengelighet til sluk for inspeksjon og rengjøring, samt å innhente dokumentasjon på membranløsning der dette er mulig. Videre anbefales det å opprettholde bruk av dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen.</p>

8.1	Kjøkken Leilighet 1 Kjøkken Leilighet 1
	<p>Årsak: Avviket skyldes at det ikke er etablert lekkasjesikring under vanninstallasjonene, samt at koketoppen har fått overflateskade med sprekk og avskalling.</p> <p>Risiko: Manglende lekkasjesikring kan føre til at lekkasjevann ikke fanges opp og kan belaste underliggende konstruksjoner. Skaden på koketoppen kan utvikle seg videre ved bruk.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring ved eventuelle fuktskader, samt reparasjon eller utskifting av koketopp.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere lekkasjesikring under vanninstallasjonene og å vurdere reparasjon eller utskifting av koketoppen.</p>
8.2	Kjøkken Leilighet 2 Kjøkken Leilighet 2
	<p>Årsak: Utførelsen mangler automatisk lekkasjesikring på vannførende installasjoner.</p> <p>Risiko: Manglende lekkasjesikring kan føre til at lekkasjer ikke oppdages tidlig, med økt risiko for vannskader.</p> <p>Konsekvens: Innebærer økt risiko for vannskader og påfølgende behov for utbedring ved lekkasje.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere lekkasjesikring på kjøkkenets vanninstallasjoner, utført av fagperson.</p>
8.3	Kjøkken Leilighet 3 Kjøkken Leilighet 3
	<p>Årsak: Forholdene har karakter som er forenlig med tidligere lekkasje og fuktpåvirkning fra vanninstallasjoner uten lekkasjesikring.</p> <p>Risiko: Videre lekkasje kan føre til ny fuktpåvirkning og skade på gulv og tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Innebærer økt vedlikeholdsbehov og risiko for fremtidige vannskader.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere lekkasjesikring på kjøkkenets vanninstallasjoner samt følge med på tidligere skadet område for å avdekke eventuell videre fuktutvikling.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Årsak: Forholdene har karakter som er forenlig med normal aldring og slitasje på rørmaterialer over tid.</p> <p>Risiko: Videre korrosjon og aldring kan føre til lekkasjer eller svikt i vann- og avløpsrør.</p> <p>Konsekvens: Innebærer økt risiko for vannskader og behov for vedlikehold eller utskifting av deler av røranlegget.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å få røranlegget vurdert av fagperson for å avklare tilstand, restlevetid og eventuelt behov for utbedring eller utskifting.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Årsak: Forholdet har karakter som tilsier usikkerhet knyttet til restlevetid grunnet ukjent alder.</p> <p>Risiko: Eldre varmtvannsberedere kan over tid utvikle lekkasje eller funksjonssvikt.</p> <p>Konsekvens: Innebærer at kjøper må påregne vedlikehold eller utskifting innen et uavklart tidsrom.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å avklare alder og restlevetid på varmtvannsberederne, samt følge med på funksjon og lekkasjesikring.</p>
10.5	Ventilasjon
	<p>Årsak: Utførelsen mangler tilstrekkelig tilluftsåpning under dørblad til bad i forhold til etablert mekanisk avtrekk.</p> <p>Risiko: Utilstrekkelig tilluft kan føre til redusert ventilasjonsfunksjon og økt fuktbelastning i våtrom.</p> <p>Konsekvens: Innebærer risiko for dårligere luftutskifting og økt vedlikeholdsbehov knyttet til inn klima og fukt.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft til bad, for eksempel i form av luftespalte under dørblad eller annen egnet løsning.</p>

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

## 7.2.3 Bad Leilighet 2 Membran, tettesjiktet og sluk

Årsak: Dusjdørens plassering medfører at lekkasjevann fra servant og toalett ledes over dørterskel før det når sluk. Membranens alder er ukjent, og slukløsningen er utført uten synlig slukmansjett.

Risiko: Forholdet kan føre til at vann ikke ledes til sluk som forutsatt, med økt risiko for fuktpåvirkning og skader i tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av våtrommet dersom vannpåvirkning fører til skade eller svikt i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjevei fra servant og toalett til sluk, samt å vurdere oppgradering av membranløsningen.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.