

Enebolig
Ospeveien 11
3158 Andebu



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Lars Tangerås

Dato: 20/11/2025

Frognerhagen Nord 17

Skien 3715

91675735

tangeraslars@outlook.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:218, Bnr: 69
Hjemmelshaver:	Ida Skott Nilsen og Bjørn Nilsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	923 m²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligformål
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt
Forsikringsforhold:	Eika
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	2005

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.11.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys.
Oppdragsgiver:	Ida Skott Nilsen og Bjørn Nilsen
Tilstede under befaringen:	Ida Skott Nilsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Solrik tomt beliggende i etablert boligområde med kort vei til skole, butikker og turområder. Eiendommen ligger vestvendt og skjermet mot innsyn fra andre eiendommer. Det er plener, terrasser og asfaltert oppkjørsel til inngangsparti og garasje.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig i 2 etasjer uten kjeller. Grunnmuren består av isolerte ringmurselementer og støpt gulv på mark. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon og utvendig kledd med liggende kledningsbord. Saltak tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig som fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det er gjort vesentlige utbedringer etter byggeår. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler i hele 1. etasje og bad 2. etasje, varmepumpe, peisovn.

RADON:

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke oppført med radonsperre.

Det anbefales radonmåling.

BRANNTTEKNISKE FORHOLD:

Boligen har røykvarslere, brannslukningsapparat og fastmontert brannstige på yttervegg.

Siste offentlig tilsyn fra Sandefjord brann og redning var 11.09.2024.

DOKUMENTKONTROLL:

Grunnbokutskrift uthentet 11.11.2025

Egenerklæringsskjema signert 29.08.2025.

Salgsoppgave mai 2024

Tilstandsanalyse datert 08.05.2024.

Ferdigattest bolig datert 20.12.2005.

Ferdigattest garasje datert 19.04.2024.

Tegninger bolig datert 18.03.2005

Tegninger garasje datert 28.07.2011

Tegninger tilbygg 27.02.2018

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

1. etasje: Kermaiske fliser på bad, entre og gang. Vinylbelegg på vaskerom. Laminat i øvrige rom.

2. etasje: Vinylbelegg på bad. Laminat i øvrige rom.

VEGGER:

1. etasje: Keramiske fliser på bad. Malt trepanel i entre og gang. Tapetserte og malte slette flater i øvrige rom.

2. etasje: Våtromsplater på bad. Tapetserte og malte slette flater i øvrige rom.

HIMLING:

1. etasje: Malt trepanel på kjøkken og spisestue. Takess i øvrige rom.

2. etasje: Takess i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ifølge eier er følgende endringer gjort etter byggeår:

2005: Byggeår

2011: Ny dobbeltgarasje

2019: Tilbygg og modernisering av kjøkken

2024: Nytt dusjkabinett bad 1. etasje

2024: Nytt badekar bad 2. etasje.

2024 og 2025: Nesten alle overflater i boligen er malt eller tapetsert

2024 og 2025: Innvendig overflatebehandlet alle dører og vinduer i boligen

2025: Nytt 1-greps blandebatteri på kjøkken

2025: Utvendig overflatebehandling av bolig og garasje med 2 strøk

2025: Tak på bolig og garasje ble vasket og impregnert.

2025: Rengjøring og full service på ventilasjonsanlegget

2025: Montert håndløper i trappa mellom etasjene

2025: Nye skyvedørgarderobes i gangen

2025: Nye utelamper

2025: Ny garasjeport med automatisk åpner

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. etasje	109			66		
2. etasje	46					
SUM BYGNING	155			66		
SUM BRA	155					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		45				
SUM BYGNING		45				
SUM BRA	45					

BRA-i:

1. etasje: Entre, gang med trapp, bad, vaskerom, soverom 1, bod, stue, kjøkken, spisestue.
2. etasje: Soverom 2, soverom 3, TV-stue, bad.

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

Arealene er målt med laser PT-Line P100.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående dobbelgarasje fra 2011 på 45 m² med betong på gulvet. Veggene i garasjen er 10 cm uisolert bindingsverk av tre, vindtett duk og utvendig kledd med liggende bordkledning. Garasjen har saltakkonstruksjon, undertak av sutakplater, utvendig tekket med betongtakstein. Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Ny garasjeport med automatisk åpner fra 2025. Innvendig trapp opp til loft med takhøyde 1,86 m, dvs. ikke måleverdig. Deler av loftet er innredet med laminat på gulv og malte panelplater på vegg og i himling. Det er montert el-bil lader.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Lars Tangerås

Sivilingeniør og sertifisert takstmann

20/11/2025

Lars Tangerås

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.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Byggegrunn er ukjent, men det antas at boligen står på stabil grunn, da det på befaringen ikke ble registrert noen unormale skjevheter/setninger. Grunnmuren består av isolerte ringmurselementer. Det er støpt gulv på mark. Trolig drenering i plast, men det er begrenset krav til dreneringen da det ikke er konstruksjoner under bakkenivå.

Merknader: Normal tid før reparasjon av plass-støpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40-80 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Tomten er flat rundt bygningene og med noe fall fra bygningene.

Merknader: Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket, dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overflatevann.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår og med isolasjon og liggende ytterkledning. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning og montert musebånd. Boligen ble utvendig overflatebehandlet med 2 strøk i 2025. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Det kunne ikke påvises vesentlige skjevheter ved den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Merknader: Ytterkledning har en forventet levetid på 40–60 år

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Ifølge eier malte trevinduer og terrasseskyvedør med 2-lags isolerglass fra 2018 på tilbygget. Øvrige vinduer fra byggeår. Isolert, formpresset ytterdør med glassfelt ved inngangsparti og isolert formpresset ytterdør uten glass på bad, begge fra byggeår. Vinduene, ytterdører og terrassedører i boligen ble visuelt undersøkt og kontrollert med stikkprøver, ingen vesentlige avvik.

Merknader:

©mstr.no

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med betongtakstein fra byggeår. Pipe og kanaler over tak med beslag. Ifølge eier er taket vasket og impregnert i 2025. Taket ble visuelt undersøkt fra bakkeplan og delvis fra kryploft og kneloft. Det er god lufting av takkonstruksjonen. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det ble ikke registrert nedbøyninger eller skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2005
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Saltak tekket med betongtakstein fra byggeår. Renner, nedløp og beslag av plastbelagt/overflatebehandlet stål fra byggeår. Ifølge eier er taket vasket og impregnert i 2025. Taket ble visuelt undersøkt fra bakkeplan og delvis fra kryploft og kneloft. Deler av taket mangler snøfangere, noe som var et krav på byggemeldingstidspunktet. Det må monteres snøfangere for å oppfylle krav ved byggeår.

Merknader: Forventet levetid for betongtakstein er 30-50 år.
Forventet levertid for takrenner og nedløp er 25-35 år.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kryploft med begrenset tilgjengelighet og adkomst via innvendig loftluke i TV-stue i 2. etasje. Loftet er isolert med mineralull og det er god lufting.
Det er også kneloft i 2. etasje i boligen som var delvis tilgjengelig på befaringsdagen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse på 45 m2 fra 2019, med utgang fra spisestue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre og med liggende spilerekkverk. Terrassen er delvis overbygd og har elektrisk markise og terrassevarmer.
Platting på 21 m2 ved inngangsparti. Støpt platting tekket med flis.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje

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.

Bad fra byggeår med keramiske fliser på veggene og malte takess i himling. Innredning med slette fronter, høyskap, 2 porselen servanter med 1-greps blandebatteri, speil med lys over servantene, vegghengt WC og dusjkabinett. Badet har balansert ventilasjon og tilluft under dør. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det ble satt inn nytt dusjkabinett i 2024, noe som gjør at badet normalt ikke er utsatt for direkte vann på overflatene. Det ble foretatt overflatesøk med fuktmåler på veggene uten nevneverdige fuktverdier.

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.
- 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.

Bad fra byggeår med støpt gulv, varmekabler og keramiske fliser over membran. Det er avdekket at høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Høydeforskjellen er ca. 4 mm og gulvet er tilnærmet flatt. Det ble satt inn nytt dusjkabinett i 2024, noe som gjør at badet normalt ikke er utsatt for direkte vann på overflatene. Det ble foretatt overflatesøk med fuktmåler på gulvet uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader: Fuger har en forventet levetid på 20 -30 år.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2005
- 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.

Bad med plastsluk og membran fra byggeår med ukjent utførelse. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS3) i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller avvik.

Merknader: Det er viktig å merke seg at membranen er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Forventet levetid for membran er 20-30 år.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at membranen ikke er kontrollerbar, fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne typen destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandsanalyse for eierskifterapport.

7.2 Bad 2. etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra byggeår med baderomsplater på veggene og takess i himling. Servant med 1-greps blandebatteri, gulvmontert WC, badekar og speil med lys over servant. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Det ble satt inn nytt badekar i 2024, noe som gjør at badet normalt ikke er utsatt for direkte vann på overflatene. Det ble foretatt overflatesøk med fuktmåler på veggene uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad fra byggeår med varmekabler og vinylbelegg på gulv. Lokalfall på gulv er ikke tilfredsstillende. Det ble satt inn nytt badekar i 2024, noe som gjør at badet normalt ikke er utsatt for direkte vann på overflatene. Det ble foretatt overflatesøk med fuktmåler på gulvet uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader: Vinylbelegg har en forventet levetid på 25 år.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

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.

Bad med varmekabler, plastsluk og vinylbelegg som membran fra byggeår. Det er utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS3) i tilstøtende rom som er kneloftet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier.

Merknader: Vinylbelegget har en forventet levetid på 25 år.

7.3 Vaskerom 1. etasje

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Vaskerom fra byggeår med tapet på vegger og takess i himling. Vegghengt utslagsvask i stål med 1-greps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Vaskerommet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Det ble foretatt overflatesøk med fuktmåler på gulvet uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader:

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom fra byggeår med støpt gulv, varmekabler og vinylbelegg som membran.

Det er tilstrekkelig fall mot sluk. Det ble foretatt overflatesøk med fuktmåler på gulvet uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vaskerom med varmekabler, plastsluk og vinylbelegg som membran fra byggeår. Det er foretatt hulltaking på vaskerommet med egnet instrument (Protimeter MMS3). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller avvik.

Merknader: Vinylbelegget har en forventet levetid på 25 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2005

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.

Kjøkken som er modernisert i 2019 med slette fronter og benkeplater i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og med 1-greps blandebatteri. Det er integrert oppvaskmaskin, steke-/dampovn, mikro-/stekeovn, platetopp og mekanisk avtrekk. Frittstående kjøl/frys. Det er montert waterstop system og komfyrvakt. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning. Ved stikkprøvekontroll med fuktmåler på erfaringsmessig utsatte steder, ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.

Merknader: Det er krav til komfyrvakt for kjøkken nyere enn 2010.

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vegghengt WC på bad i 1. etasje uten tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Gulvmontert WC på bad 2. etasje. Innvendig vannrørøpplagg består av plastrør (rør-i-rør) og det er besikket i rørfordelerskap, plassert på vaskerom. Innvendig avløpsrør av plast. Avløpsrør ble kontrollert og fungerte bra på befaringsdagen. Stoppekran plassert i vaskerom ble funksjonstestet uten avvik. VVS anlegget er ellers ikke kontrollert for feil og mangler under befaringen. Det er på generelt grunnlag anbefalt at VVS rørøpplagg kontrolleres av rørlegger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledningene er ikke merket. Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes i rørfordelerskapet.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann- og avløpsrør er 50 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår, plassert på vaskerom. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling. Det anbefales å montere varmtvannsberederen til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt. Det ble ikke registrert lekkasjer eller funksjonssvikt på befaringsdagen.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet levetid på 20 år.

Varmtvannsberedere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt å bygge om anlegget, men det er viktig at man jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2021

Varmepumpe montert i 2021, plassert i stue.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2005
Det var sist inspisert i 2025
Det var rengjort i 2025
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår, med ventilasjonsanlegg plassert på vaskerom. Ifølge eier er det utført hovedservice på anlegget i 2025 og filter byttes jevnlig. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken. Det er ikke observert fuktmerker eller åpenbare symptom på mangelfull ventilasjon i boligen.

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

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 2005
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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gangen i 1. etasje. El-anlegget er opprinnelig fra byggeår, men det er utført arbeider på el-anlegget ifm. oppføring av tilbygget og moderniseringen av kjøkken. Det foreligger samsvarserklæring.

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Godkjente tegninger for garasje har dør på langside, men ytterdør er ved siden av garasjeport.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmåling.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet alder og manglende snøfangere på deler av taket.
7.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet alder og ikke tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet alder og ikke tilstrekkelig fall på badegulvet.
7.1.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet alder og begrenset gjenstående forventet levertid på membran.
7.2.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet alder på vinylbelegget og ikke tilstrekkelig lokalfall på gulv.
7.2.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet alder på membranen.
7.3.3	Vaskerom 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet alder på membran.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes grunnet ikke tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene på bad i 1. etasje og at rørkursene på rør-i-rør ikke var merket i rørfordelerskapet.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes grunnet alder varmtvannsberederen.