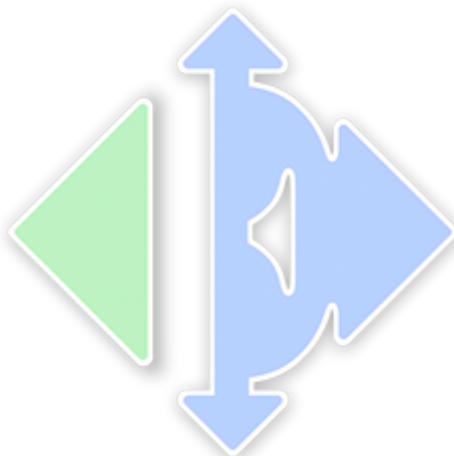




Leilighet  
Prestmosvegen 17 D  
2030 Nannestad



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 0 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 8 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 2 | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**August Magnus**

Dato: 05/05/2026

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

## EIENDOMSDATA:

|                 |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:27, Bnr: 384                    |
| Hjemmelshaver:  | Kim Skulterud Aarmo                 |
| Seksjonsnummer: | 3                                   |
| Festenummer:    | -                                   |
| Andelsnummer:   | -                                   |
| Byggeår:        | 2006                                |
| Tomt:           | Felleseie tomt 1 156 m <sup>2</sup> |
| Kommune:        | 3238 NANNESTAD                      |

## BEFARINGEN:

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Oppdragsgiver:      | Kim Skulterud Aarmo |
| Befaringsdato:      | 30.04.2026          |
| Fuktmåler benyttet: | MMS3 PROTIMETER     |
| Vann:               | OFFENTLIG           |
| Avløp:              | OFFENTLIG           |
| Adkomst:            | OFFENTLIG           |

**OM TOMTEN:**

Flat tomt med asfalterte internveier inn til inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Flermannsbolig oppført i 2006, leiligheten ligger i 1.etasje. Huset har saltak tekket med asfaltshingelbelegg, støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel isolert med mineralull etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller, innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets/borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameier/borettslag er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i et område under marin grense.

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

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

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten vurderes å være i grei stand med noe vedlikeholdsbehov på befaringtidspunktet. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på, med noen skjønnsmessige vurderinger. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Boligselskap: Prestmosvegen 17 Boligsameie

Organisasjonsnr: 990939217

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Megler (kommunale opplysninger) 05.05.2026
- Byggetegninger fra byggeår
- Egenerklæringsskjema 29.04.2026

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

Vegger: Malt strie, malt gips og fliser.

Tak/himlinger: Malt gips og malte plater.

Gulv: Laminat og fliser.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver har ikke opplyst om noen vesentlige endringer i hjemmelshavers eiertid.

**FELLESKOSTNADER:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4 989.- pr. mnd.

Herav:

- Avdrag Lån kr 191.-
- Felleskostnader kr 3 278.-
- Fjernvarme kr 946.-
- Renter Lån kr 136.-
- TV/Bredbånd kr 438.-

**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 tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

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

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
| 1. etasje   | 53    | 4     |       | 16  |
|             |       |       |       |     |
| SUM BYGNING | 53    | 4     | 0     | 16  |
| SUM BRA     | 57    |       |       |     |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

53 m<sup>2</sup>.

1. etasje: Entré/gang, soverom 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom 2.

**BRA-e:**

4 m<sup>2</sup>.

1. etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

**MERKNADER OM AREAL:**

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 01.01.2026 vil ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over.

BRA-i: 53 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom 2.

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

BRA-b: 0 m<sup>2</sup>.

Sum BRA: 57 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom 2.

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

TBA: 16 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entréveranda og terrasse.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.40 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

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

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

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

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

Leiligheten har veggdeling/hjørner som vanskeliggjør arealmålingen, mindre avvik kan derfor forekomme.

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

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

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

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Sportsbod på 4 m<sup>2</sup> i felles bodanlegg med utvendig inngang.

1 stk biloppstillingsplass på eiet tomt.

Sportsbod og biloppstillingsplass er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Oppholdsvær/sol og 15 plussgrader.

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys

Rapporten baserer seg på boligens tilstand ved befaringen og byggeåret. Når nyere tekniske forskrifter nevnes på enkelte punkter, er dette ikke å regne som et avvik, men kun som en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkenivå. Inspeksjonen omfattet kun lett tilgjengelige deler av konstruksjonene, noe som kan bety at skader eller mangler som er skjult ikke kommer frem i taksten.

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

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

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

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

---

**ANDRE MERKNADER:**

Leiligheten varmes opp med panelovn på badet og vannbåren varme fra radiator tilkoblet fjernvarmeanlegg.

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Kim Skulterud Aarmo

---

## **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:*

### **August Magnus**

Takstmann og Malermester.

Jeg har 26 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

---

05/05/2026



August Magnus

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

#### TG 2 1.1.1 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 i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2006 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speilskap
- Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- WC på sokkel
- Takhengt panelovn
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1
- Elektrisks baderomsvifte

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Avhendingsloven krever ikke at man vurderer eller fastsetter tilstandsgrad på baderomsinnredningen.

Risiko: Dette kan gi økt risiko for skjulte skader og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson.

Veggfliser og tak/himling vurderes å være forenlig med alder og bruk. Veggfliser har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og det er fuktmerker både på nedre del av dør og dørlist som er montert nærme dusjsonen. TG2

Årsak: Fuktmerkene skyldes trolig langvarig eksponering for fukt og vannsprut fra dusjen, kombinert med at dør og dørlist er plassert tett inntil våtsonen. Over tid har dette medført at materialene trekker til seg fukt.

Risiko: Det foreligger risiko for videre fuktbelastning og utvikling av råte eller deformasjon i treverket, samt mulig skade på tilstøtende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

Konsekvens: Dersom forholdet ikke utbedres, kan det oppstå behov for utskifting av dør og dørlist. Dette kan også redusere badets levetid og funksjon over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å utbedre fuktmerkene og vurdere tiltak for å beskytte dør og dørlist mot videre fuktbelastning. Jevnlig kontroll og rask utbedring av synlige skader bør prioriteres for å forebygge ytterligere skade utført av fagperson.

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

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

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



### TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inpsisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Gulv: Vinylbelegg med fliser fra 2006.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen på dørterskelen ble målt til 30 mm. Gulvfliser vurderes å være forenlig med alder og bruk, men vinylbelegget er i fra 2006 og har passert sin forventede levetid. TG2

Årsak: At vinylbelegget har passert forventet levetid skyldes naturlig aldring og bruksslitasje.

Risiko: Vinylbelegg som har passert forventet levetid kan være mer utsatt for skader, lekkasjer og fuktskader. Selv om fallet mot sluk er tilfredsstillende, kan slitasje på belegget øke risikoen for vanninntrenging.

Konsekvens: Vedvarende bruk av eldre vinylbelegg kan føre til fuktskader på undergulv og konstruksjon, samt behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av vinylbelegget for å sikre varig beskyttelse mot fukt og vannskader. Arbeidet bør utføres av fagperson for å oppnå en trygg og solid løsning.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 25 år.



### TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

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. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Vinylbelegget er fra 2006 og har passert sin forventede levetid som membran på badet. TG2

Årsak: At vinylbelegget har passert forventet levetid skyldes naturlig aldring og bruksslitasje.

Risiko: Vinylbelegg som har passert forventet levetid kan være mer utsatt for skader, lekkasjer og fuktskader. Selv om fallet mot sluk er tilfredsstillende, kan slitasje på belegget øke risikoen for vanninntrenging.

Konsekvens: Vedvarende bruk av eldre vinylbelegg kan føre til fuktskader på undergulv og konstruksjon, samt behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av vinylbelegget for å sikre varig beskyttelse mot fukt og vannskader. Arbeidet bør utføres av fagperson for å oppnå en trygg og solid løsning.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (kjøkken) til bad for å måle fuktnivået i bunnsvill, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-% (ingen utslag). TG1

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

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 50 år.



## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2006

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

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

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

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

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

Vegger: Malt gips. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt gips.

Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2006 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med sortmalte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Brannslange under kjøkkenbenk
- Kjøkkenventilator med avtrekk til ut

På befaringsstidspunktet ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1 Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringsstidspunktet. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Årsak: Demontering av sokkelen er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler som ikke ble avdekket på befaringsstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak Det anbefales å vurdere å utføre nærmere undersøkelser ved åpning eller demontering av sokkelen, gjort av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring hvis det oppdages avvik som ikke ble avdekket under befaringsstidspunktet.

Vegger og tak/himling vurderes å være i grei stand, kjøkkeninnredning er i fra 2006 og har alder og bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk og laminatgulv har stedvis glipper og slitemerker på overflaten. TG2

Årsak: Glipper og slitemerker på laminatgulvet skyldes vanlig bruk over tid. Kjøkkeninnredningens alder tilsier at materialene har vært utsatt for naturlig slitasje.

Risiko: Det er risiko for at glippene kan bli større og at slitasjen på laminaten vil øke dersom det ikke gjøres vedlikehold, og den eldre kjøkkeninnredningen kan etter hvert få behov for utskifting eller reparasjoner.

Konsekvens: Ved manglende vedlikehold kan parkettgulvet miste sin funksjon og estetiske verdi, og ujevnheter kan gjøre gulvet mindre komfortabelt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp glipper og slitemerker på laminaten med jevnlig vedlikehold.

Kjøkkeninnredningen bør følges opp utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring eller utskifting.

---

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

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

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

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



### 3. Andre Rom

#### TG 2 3.1 Andre rom

Entré/gang, soverom 1, stue og soverom 2:

Vegger: Malt gips.

Tak/himlinger: Malt gips.

Gulv: Laminat.

Vegger og tak/himlinger vurderes å være i grei stand, det er merker etter gamle veggfester og bilder, laminatgulvet har stedvis glipper og slitemerker på overflaten. TG2

Årsak: Slitasje og glipper oppstår naturlig over tid, særlig på laminatgulv som har vært utsatt for daglig bruk og bevegelser i underlaget.

Risiko: Glipper og slitemerker kan føre til økt risiko for ytterligere oppsprekking, og redusert komfort.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av laminatgulv, samt utbedring av veggflater for å bevare rommets helhetsinntrykk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold av gulv og utbedring av veggflater, eventuelt utskifting der det er nødvendig, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Trapper, garderober, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Det er ikke ett krav i Avhendingsloven for å vurdere eller satt tilstandsgrad på dette.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

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



#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2005/2006.

Ytterdør med glassfelt og malt treramme med katteluke produsert fra 2005/2006. (Ytterdør har ingen synlig brann- og lydklassifisert merking)

Innvendige glattmalte dører produsert fra 2005/2006.

- Malte dørgerikter
- Malte taklister
- Lakkerte fotlister
- Lakkerte terskler

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

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

En enkel funksjonstest ble utført på noen vinduer og dører, uten at det ble funnet funksjonsavvik. Vinduer, balkongdør og ytterdør er imidlertid 20 år gamle og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Det er fuktmerker på nedre del av badersdør. TG2

Årsak: Slitasjen og fuktmerkene skyldes alder, langvarig bruk og eksponering for fukt på badersdør, samt værpåvirkning på vinduer og dører generelt.

Risiko: Det er økt risiko for ytterligere slitasje, funksjonssvikt og skade dersom fuktproblematikken ikke utbedres, spesielt på badersdør.

Konsekvens: Over tid kan dette føre til redusert funksjon og behov for reparasjon eller utskifting av vinduer, balkongdør og badersdør.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp med jevnlig vedlikehold utført av en fagperson for å avklare eventuelt tiltak eller behov for utbedring.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

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



## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Entréveranda på 9 m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 90 cm.

Terrasse på 7 m2 med adkomst via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Balkonger og terrasser er en del av sameiet eller borettslags felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Terrassebordene har mange tørrsprekker, grønske og en liten skade på ett bord i inngangspartiet, og trenger vask og behandling.

Årsak: Tørrsprekkene og grønske skyldes hovedsakelig manglende vedlikehold og behandling, kombinert med eksponering for vær og fuktighet over tid. Skaden ved inngangspartiet kan ha oppstått på grunn av punktbelastning eller slitasje.

Risiko: Ubehandlet treverk har forhøyet risiko for råte, videre nedbrytning og svekket styrke. Grønske holder på fuktighet og kan fremskynde råteprosesser, mens små skader kan utvikle seg til større problemer dersom de ikke utbedres.

Konsekvens: Dersom tiltak uteblir, kan terrassebordene måtte byttes ut på grunn av råte eller skader. Dette vil redusere terrassens levetid og føre til økte vedlikeholdskostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å vaske terrassen, fjerne grønske og behandle terrassebordene med egnet trebeskyttelse. Skaden på bordet bør utbedres, og tiltakene bør utføres av fagperson når værforholdene tillater det.

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

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



## 6. VVS

### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber
- WC på sokkel på bad
- Sluk i dusjsone på bad
- Rørstokkskap plassert på kjøkkenvegg bak kjøleskapet
- Hovedstoppekran plassert i rørstokkskapet
- Opplegg for vaskemaskin på bad

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet uten at det ble registrert lekkasje fra vannrør.

Innvendige vann- og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder og bruk. TGI

Hjemmelshaver opplyser om at tropedusjen ikke fungerer i dag. TG2

Årsak: Årsaken kan ikke fastslås ut fra tilgjengelig informasjon og utført undersøkelse.

Risiko: Uavklart årsak kan innebære risiko for videre utvikling av skader dersom underliggende forhold ikke identifiseres.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at det kun ble inspisert i ett av rørstokkskapene, da hjemmelshaver ikke hadde nøkler til det andre skapet på befaringdagen. TGIU

Årsak: Manglende tilgang til rørstokkskap skyldes at hjemmelshaver ikke hadde nøkler tilgjengelig under befaringen.

Risiko: Det kan gi økt risiko for at skjulte feil eller lekkasjer i det ikke inspiserte skapet ikke blir oppdaget, noe som kan føre til uforutsette problemer dersom det oppstår skader.

Konsekvens: Manglende inspeksjon kan medføre at eventuelle skader eller lekkasjer forblir uoppdaget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ny inspeksjon av rørstokkskapet av en fagperson når tilgang er mulig.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

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

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

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



Varmtvann tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Fjernvarmeanlegget er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal levetid for varmtvannsbereeder 20 år.

## TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2006

Det var sist inspisert i ukjent år?

Det var rengjort i ukjent år?

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilerings igjennom veggventil på stue, kjøkkenventilator med avtrekk ut og elektrisk baderomsvifte på badet.

Kjøkkenventilatoren var tidligere koblet til ventilasjonen på badet, men nå er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut, og på badet er det montert en elektrisk baderomsvifte av ukjent årgang. Det er for lite lufting mellom dørterskelen og døren inn til badet. Dette har ført til fuktmerker på nedre del av baderomsdøren TG2.

Årsak: Utilstrekkelig lufting under baderomsdøren gjør at frisklufttilførselen til badet blir begrenset, særlig når døren er lukket. Den elektriske viften får dermed ikke tilstrekkelig luft gjennom rommet, som kan skyldes manglende tilpasning etter endring av ventilasjonsløsningen.

Risiko: Dårlig luftutskifting fører til opphopning av fuktighet, økt risiko for muggvekst og et generelt dårligere innemiljø på badet.

Konsekvens: Fuktmerker på nedre del av baderomsdøren kan utvikle seg til varige skader på dørbladet. Over tid kan dette kreve utskifting eller reparasjon, og det kan oppstå ytterligere fuktskader på tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre luftespalten under baderomsdøren slik at den tilfredsstiller kravet på minimum 10 mm. I tillegg bør funksjonen til den elektriske viften kontrolleres og eventuelt oppgraderes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Regelmessig oppfølging og vedlikehold av ventilasjonsanlegget av en fagperson.

Generelt:

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

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

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

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

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

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år?

Det elektriske anlegget ble installert i 2006

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

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema 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 sikringskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringskap plassert på vegg i gang:

- Automatsikringer og jordfeilbryter
- 6 fordelingskurser

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

Hjemmelshaver fremlegger ikke samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført el-tilsyn.

Årsak: Manglende samsvarserklæring skyldes at det ikke er utført elektriske arbeider i boligen i hjemmelshavers eiertid, og tidligere erklæring ble ikke overlevert ved kjøp. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på el-kontroll, da det ikke har vært el-tilsyn mens hjemmelshaver har eid boligen.

Risiko: Fravær av både samsvarserklæring og dokumentasjon på el-kontroll kan gi økt risiko for at eventuelle skjulte feil eller mangler ved installasjonen ikke er avdekket. Sikkerheten kan derfor være vanskelig å dokumentere.

Konsekvens: Det kan oppstå behov for utvidet el-kontroll og eventuell utbedring dersom avvik oppdages, for å sikre at installasjonen oppfyller gjeldende krav og at sikkerheten ivaretas.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å engasjere en registrert elektroinstallatør for å gjennomføre el-kontroll og utarbeide nødvendig dokumentasjon, slik at boligens elektriske anlegg kan bekreftes å være i forskriftsmessig og trygg stand.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. For å øke sikkerheten ytterligere bør røykvarslerne plasseres i nærheten av soverom og oppholdsrom, og det anbefales å teste dem jevnlig for å sikre at de fungerer optimalt.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran). Det er viktig å kontrollere slokkeutstyret årlig, slik at man er trygg på at det er klart til bruk hvis uhellet skulle være ute.

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringtidspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Det kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggetekniske krav (ikke tett) som ikke ble avdekket på befaringtidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller liggende tiltak.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.

---

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



**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

**Tilleggsopplysninger:**

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Dette gir et bedre grunnlag for å forstå boligens tilstand og eventuelle avvik, og kan hjelpe deg med å ta informerte valg før kjøp. Det er også lurt å kontakte fagpersoner eller kommunen dersom det er spørsmål knyttet til dokumentasjon eller godkjenningssstatus.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra befæringsdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk, arkitektur eller konstruksjoner som er utenfor boligen området.

Hjemmelshaver opplyser om at:

- Bodd der siden 2018 uten problemer, bortsett fra at regnfallsdusjen aldri har fungert mens jeg har eid den
- Sameiet har felles ladestasjoner
- 1 tidligere eier lagt gulvflis, og byttet dusjhjørne og servant
- Mulig fuktskade nederst på dør baderom

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Veggfliser og tak/himling vurderes å være forenlig med alder og bruk. Veggfliser har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og det er fuktmerker både på nedre del av dør og dørlist som er montert nærme dusjsonen. TG2

Årsak: Fuktmerkene skyldes trolig langvarig eksponering for fukt og vannsprut fra dusjen, kombinert med at dør og dørlist er plassert tett inntil våtsonen. Over tid har dette medført at materialene trekker til seg fukt.

Risiko: Det foreligger risiko for videre fuktbelastning og utvikling av råte eller deformasjon i treverket, samt mulig skade på tilstøtende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

Konsekvens: Dersom forholdet ikke utbedres, kan det oppstå behov for utskifting av dør og dørlist. Dette kan også redusere badets levetid og funksjon over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å utbedre fuktmerkene og vurdere tiltak for å beskytte dør og dørlist mot videre fuktbelastning. Jevnlig kontroll og rask utbedring av synlige skader bør prioriteres for å forebygge ytterligere skade utført av fagperson.

**1.1.2 Bad Overflate gulv**

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen på dørterskelen ble målt til 30 mm. Gulvfliser vurderes å være forenlig med alder og bruk, men vinylbelegget er i fra 2006 og har passert sin forventede levetid. TG2

Årsak: At vinylbelegget har passert forventet levetid skyldes naturlig aldring og bruksslitasje.

Risiko: Vinylbelegg som har passert forventet levetid kan være mer utsatt for skader, lekkasjer og fuktskader. Selv om fallet mot sluk er tilfredsstillende, kan slitasje på belegget øke risikoen for vanninntrenging.

Konsekvens: Vedvarende bruk av eldre vinylbelegg kan føre til fuktskader på undergulv og konstruksjon, samt behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av vinylbelegget for å sikre varig beskyttelse mot fukt og vannskader. Arbeidet bør utføres av fagperson for å oppnå en trygg og solid løsning.

**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

Vinylbelegget er fra 2006 og har passert sin forventede levetid som membran på badet. TG2

Årsak: At vinylbelegget har passert forventet levetid skyldes naturlig aldring og bruksslitasje.

Risiko: Vinylbelegg som har passert forventet levetid kan være mer utsatt for skader, lekkasjer og fuktskader. Selv om fallet mot sluk er tilfredsstillende, kan slitasje på belegget øke risikoen for vanninntrenging.

Konsekvens: Vedvarende bruk av eldre vinylbelegg kan føre til fuktskader på undergulv og konstruksjon, samt behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av vinylbelegget for å sikre varig beskyttelse mot fukt og vannskader. Arbeidet bør utføres av fagperson for å oppnå en trygg og solid løsning.

## 2.1 Kjøkken Kjøkken

Vegger og tak/himling vurderes å være i grei stand, kjøkkeninnredning er i fra 2006 og har alder og bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk og laminatgulv har stedvis glipper og slitemerker på overflaten. TG2

Årsak: Glipper og slitemerker på laminatgulvet skyldes vanlig bruk over tid. Kjøkkeninnredningens alder tilsier at materialene har vært utsatt for naturlig slitasje.

Risiko: Det er risiko for at glippene kan bli større og at slitasjen på laminaten vil øke dersom det ikke gjøres vedlikehold, og den eldre kjøkkeninnredningen kan etter hvert få behov for utskifting eller reparasjoner.

Konsekvens: Ved manglende vedlikehold kan parkettgulvet miste sin funksjon og estetiske verdi, og ujevnheter kan gjøre gulvet mindre komfortabelt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp glipper og slitemerker på laminaten med jevnlig vedlikehold. Kjøkkeninnredningen bør følges opp utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring eller utskifting.

## 3.1 Andre rom

Vegger og tak/himlinger vurderes å være i grei stand, det er merker etter gamle veggfester og bilder, laminatgulvet har stedvis glipper og slitemerker på overflaten. TG2

Årsak: Slitasje og glipper oppstår naturlig over tid, særlig på laminatgulv som har vært utsatt for daglig bruk og bevegelser i underlaget.

Risiko: Glipper og slitemerker kan føre til økt risiko for ytterligere oppsprekking, og redusert komfort.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av laminatgulv, samt utbedring av veggflater for å bevare rommets helhetsinntrykk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold av gulv og utbedring av veggflater, eventuelt utskifting der det er nødvendig, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

## 4.1 Vinduer og ytterdører

En enkel funksjonstest ble utført på noen vinduer og dører, uten at det ble funnet funksjonsavvik. Vinduer, balkongdør og ytterdør er imidlertid 20 år gamle og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Det er fuktmerker på nedre del av baderomsdør. TG2

Årsak: Slitasjen og fuktmerkene skyldes alder, langvarig bruk og eksponering for fukt på baderomsdør, samt værpåvirkning på vinduer og dører generelt.

Risiko: Det er økt risiko for ytterligere slitasje, funksjonssvikt og skade dersom fuktproblematikken ikke utbedres, spesielt på baderomsdør.

Konsekvens: Over tid kan dette føre til redusert funksjon og behov for reparasjon eller utskifting av vinduer, balkongdør og baderomsdør.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp med jevnlig vedlikehold utført av en fagperson for å avklare eventuelt tiltak eller behov for utbedring.

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hjemmelshaver opplyser om at tropedusjen ikke fungerer i dag. TG2

Årsak: Årsaken kan ikke fastslås ut fra tilgjengelig informasjon og utført undersøkelse.

Risiko: Uavklart årsak kan innebære risiko for videre utvikling av skader dersom underliggende forhold ikke identifiseres.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

## 6.3 Ventilasjon

Kjøkkenventilatoren var tidligere koblet til ventilasjonen på badet, men nå er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut, og på badet er det montert en elektrisk baderomsvifte av ukjent årgang. Det er for lite lufting mellom dørterskelen og døren inn til badet. Dette har ført til fuktmerker på nedre del av baderomsdøren TG2.

Årsak: Utilstrekkelig lufting under baderomsdøren gjør at frisklufttilførselen til badet blir begrenset, særlig når døren er lukket. Den elektriske viften får dermed ikke tilstrekkelig luft gjennom rommet, som kan skyldes manglende tilpasning etter endring av ventilasjonsløsningen.

Risiko: Dårlig luftutskifting fører til opphopning av fuktighet, økt risiko for muggvekst og et generelt dårligere innemiljø på badet.

Konsekvens: Fuktmerker på nedre del av baderomsdøren kan utvikle seg til varige skader på dørbladet. Over tid kan dette kreve utskifting eller reparasjon, og det kan oppstå ytterligere fuktskader på tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre luftespalten under baderomsdøren slik at den tilfredsstillende kravet på minimum 10 mm. I tillegg bør funksjonen til den elektriske viften kontrolleres og eventuelt oppgraderes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Regelmessig oppfølging og vedlikehold av ventilasjonsanlegget av en fagperson.

### Takstmannens vurdering ved TG3: