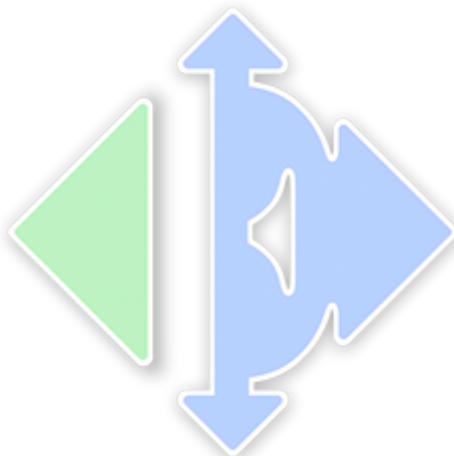


Leilighet
Teietunet 13
2030 Gjerdrum



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 07/05/2026

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. * 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 overvåking 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:

Matrikkeldata:	Gnr:54, Bnr: 358
Hjemmelshaver:	Svein Olav Haugerud
Seksjonsnummer:	13
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2016
Tomt:	Felleseie tomt 1 778 m ²
Kommune:	3230 GJERDRUM

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Svein Olav Haugerud
Befaringsdato:	06.05.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	PRIVAT

OM TOMTEN:

Relativ flat tomt med asfalterte internveier og inn til inngangspartier. Opparbeidet gressplener med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Flermannsbolig oppført i 2016, leiligheten ligger i 1.etasje. Huset har pulttak teknet med takmembran, støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel isolert med mineralull. 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 over marin grense. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

Radonmålinger: Den bygningskyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelværdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten har behov for vedlikehold og utskiftninger, og det er også avdekket nødvendige bygningsmessige strakstiltak som dampspærre i inneveggen mellom bad og kjøkken, en skadet terrassedør og en ytterdør som ikke lukkes ordentlig. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: Teietunet Boligsameie
Organisasjonsnr: 917 645 116

DOKUMENTKONTROLL:

- Megler (kommunale opplysninger) 06.05.2026
- Egenerklæringsskjema 06.05.2026
- Byggetegninger fra byggeår

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

Vegger: Malt gips og våtromsplater.

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett og vinylbelegg.

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 meldt om vesentlige endringer i sin eiertid, men informerer om at sameiet planlegger å vaske og behandle fasaden i 2026.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2 200.- pr. mnd.

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	52	5		16
SUM BYGNING	52	5	0	16
SUM BRA	57			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

52 m².

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

BRA-e:

5 m².

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: 52 m².

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

BRA-e: 5 m².

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

BRA-b: 0 m².

Sum BRA: 57 m².

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

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

TBA: 16 m².

1.etasje: Entréterrasse og terrasse.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.14 m - 2.50 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 (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brytning, 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 5m² med utvendig adkomst.

1 stk biloppstillingsplass på felles eid 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 12 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, persienner 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 beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Se nærmere beskrivelse og vurdering av påviste eller antydde større avvik, der den bygningssakkyndige anbefaler videre undersøkelser. Dette skal gi kjøper mulighet til å vurdere det totale omfanget med flere undersøkelser som gjerne utføres etter befaringstidspunktet.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovn på soverom og på stue.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Svein Olav Haugerud

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

07/05/2026



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 ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2016 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- Servantskap med laminerte skuffer og servant med 1-greps blandebatteri
- Vegghengt speilskap med lys
- WC på sokkel
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1

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 skjult skade 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.

Veggplater og tak/himling vurderes å ha normal slitasje, men samtlige overflater har nikotinskjolder. TG2

Årsak: Nikotinansamling skyldes røyking innendørs over tid, noe som setter skjolder på både vegger og himling.

Risiko: Skjoldene kan føre til misfarging, lukt problematikk og redusert innemiljøkvalitet.

Konsekvens: Over tid kan nikotinskjolder gjøre det nødvendig med grundig rengjøring eller oppussing av overflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å utføre grundig rengjøring av berørte flater, eventuelt male eller bytte ut himling og vegger dersom skjoldene ikke lar seg fjerne. Tiltak bør vurderes 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.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.

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 varmekabler fra 2016.

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.

Vinylbelegget har bruksslitasje og har merker på overflaten. TG2

Årsak: Bruksslitasje og merker skyldes daglig bruk, rengjøring og belastning over tid.

Risiko: Slitasje og merker kan gi økt risiko for å redusere vinylbeleggets vanntetthet, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader.

Konsekvens: Det kan oppstå eventuelle behov for utbedringer eller utskifting om skader og slitemerker blir mer omfattende.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp med kontroll av gulvbelegget, utført av en fagperson for å avklare behov for tiltak eller utbedringer.

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

**TG 3** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

Vinylbelegget har bruksslitasje og merker på overflaten. TG2

Årsak: Bruksslitasje og merker skyldes daglig bruk, rengjøring og belastning over tid.

Risiko: Slitasje og merker kan gi økt risiko for at vinylbeleggets har redusert vanntetthet, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader.

Konsekvens: Det kan oppstå eventuelle behov for utbedringer eller utskifting om skader og slitemerker blir mer omfattende.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp med kontroll av gulvbelegget, utført av en fagperson for å avklare behov for tiltak eller utbedringer.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (kjøkkenen) til bad, og måling viste normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-% (ingen utslag). Under hullboringen ble det avdekket at det var lagt plast/dampspærre i konstruksjonen, og at det er dobbel dampspærre mellom badet og kjøkkenveggen.

TG3

Årsak: Dobbelt dampspærre mellom bad og kjøkkenvegg fører til at eventuell fukt ikke slipper ut som er en teknisk feil ved oppføring av boligen.

Risiko: Det er økt fare for skjulte fuktskader og soppdannelse i konstruksjonen, da fukt kan bli innestengt mellom dampspærrene.

Konsekvens: Dette kan medføre skader på bygningsdelen, redusert levetid og behov for utbedringer hvis kondens og fukt får utvikle seg over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å fjerne den ekstra dampspærren og å åpne veggkonstruksjonen for nærmere undersøkelse av fagperson, for å avklare omfanget og eventuelt behovet for utbedring.

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

Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført membran, og tilstandsgrad TG2 er satt.

Årsak: Dokumentasjon mangler fordi hjemmelshaver ikke mottok dette ved kjøp av boligen.

Risiko: Det er økt fare for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Det kan bli nødvendig med utbedring eller rehabilitering av badet for å sikre god tetthet og funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å innhente relevant dokumentasjon eller få en fagperson til å gjennomføre grundige undersøkelser for å avdekke tilstand og eventuelt behov for utbedring.

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

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

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



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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

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

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

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

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

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2016 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med hvite laminerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Hviteware: Stekeovn, induksjonskoketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg
- Komfyrvakt
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk

På befaringstidspunktet ble det funksøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1 Hviteware er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

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 befaringstidspunktet.

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 befaringstidspunktet.

Vegger, kjøkkeninnredning og tak/himling har nikotinskjolder, og innredningen har bruksslitasje med merker og slitemerker på overflaten. Parkettgulvet har glipper, små fuktsveller og slitemerker på overflaten. TG2

Årsak: Nikotinskjolder skyldes langvarig eksponering for sigarettøyk, og kan sette seg i både vegger, tak og innredning. Slitasjemerker og fuktsveller på parkettgulvet skyldes vanlig bruk, fuktpåvirkning og alder.

Risiko: Nikotinskjolder kan føre til misfarging, lukt og redusert innemiljø, mens glipper og fuktsveller på parkett kan medføre ytterligere skade, oppsprekking og redusert levetid. Bruksslitasje på innredning kan gjøre overflatene mer utsatt for fukt og andre skader.

Konsekvens: Vedvarende skade og slitasje kan medføre behov for reparasjon, overflatebehandling eller utskifting av berørte komponenter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å rengjøre og eventuelt behandle overflater med nikotinskjolder for å fjerne lukt og misfarging. Parkettgulvet bør vurderes for reparasjon av glipper og fuktsveller, samt overflatebehandling for å forlenge levetiden. Innredningen kan med fordel rengjøres og eventuelt få ny overflatebehandling eller utskifting ved omfattende slitasje, utført av en fagperson.

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.



3. Andre Rom

TG 3 3.1 Andre rom

Entré/gang, bod, soverom og stue:

Vegger: Malt gips.

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett og vinylbelegg.

Vegger og tak/himlinger har stedvis nikotinskjolder og merker på overflaten. Parkettgulv og vinylbelegg har slitasjemerker, fuktskade på parketten i gangen og dørlister ved ytterdøren og enkelte glipper. TG3

Årsak: Nikotinskjolder skyldes tidligere røyking innendørs, mens fuktskader og slitasjemerker oppstår som følge av daglig bruk, fuktinntrenging og manglende vedlikehold over tid.

Risiko: Skjolder og fuktskader kan føre til permanent misfarging, dårlig innemiljø og ytterligere oppsprekking eller nedbrytning av materialer. Glipper og slitasjemerker kan redusere levetid på materialene.

Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for utbedring, utskifting av parkett, reparasjon av vinylbelegg og dørlister, samt rengjøring eller overflatebehandling av vegger og tak.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å fjerne nikotinskjolder med grundig rengjøring og eventuelt maling, utbedre fuktskader og glipper, samt vurdere utskifting av gulv og lister der det er behov for det. Tiltak bør utføres av fagperson for å sikre varig resultat.

Trapper, garderobeskap, 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 skader, 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 omlegging av vinylbelegg er 15 - 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.



4. Vinduer og ytterdører

TG 3 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 i 2015/16

Ytterdør med gassfelt og med malte trerammer antatt produsert i 2015/16. (Ytterdør har ingen synlig brann- og lydklassifisert merking)

Innvendige hvitmalt glatte dører produsert i 2015/16

- 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.

Det ble gjort en enkel funksjonstest av tilfeldig utvalgte vinduer og dører. Noen dører har nikotinskjolder, ytterdøren lukker seg ikke skikkelig på grunn av skeive vegger og karm som har ført til fuktskader på gulv og dørlister i gangen. Terrassedøren lar seg ikke åpne fordi dørsylinderen er ødelagt etter at eieren har forsøkt å bore den opp. TG3
Årsak: Forholdene skyldes både bruk, innendørs røyking, fuktpåvirkning, skjevhet i vegg og karm, samt tidligere forsøk på reparasjon av dørsylinder.

Risiko: Videre fuktpåvirkning og manglende funksjon på dører kan gi økt risiko for nedbrytning av materialer og redusert sikkerhet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring, utskifting eller reparasjon av dører.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få utført en grundig faglig vurdering av dørene og utbedre både fuktskader, skeive karmen og defekt dørsylinder utført av fagperson.

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 2 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:

Entréterrasse på 10 m², oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrasse på 6 m² med adkomst via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrassebordene har slitemerker på overflaten, noen hakk og trenger vask og behandling. TG2

Årsak: Slitasje og hakk i terrassebordene skyldes vanlig bruk over tid, eksponering for vær og vind, samt manglende eller ujevn rengjøring og overflatebehandling.

Risiko: Slitemerker og hakk kan gjøre terrassebordene mer utsatt for fuktopptak, som igjen kan føre til ytterligere skader, misfarging og redusert levetid.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje og økt vedlikeholdsbehov. På sikt kan det bli behov for utskifting av flere bord enn nødvendig.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å vaske hele terrassen grundig og utføre nødvendig sliping på områder med hakk og skader. Deretter bør overflaten behandles med egnet produkt for å beskytte treverket og forlenge levetiden, utført av en fagperson.

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 2016

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

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 på bad i bod
- Rørstokkskap plassert på vegg i bod
- Hovedstoppekran plassert i rørstokkskap
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Varmtvannsbereder plassert i bod. Se punkt 6.2
- Utekran

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, men det avdekkes at rørgjennomføringen til utekranen ikke er isolert. TG2

Årsak: Manglende isolering skyldes ofte at det ikke er blitt prioritert under oppføring av boligen.

Risiko: Det er risiko for frostskafer på røret i vinterhalvåret, noe som kan føre til lekkasjer og vannskafer.

Konsekvens: Frostskafer kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av rør, og gi vedlikeholdskostnader samt mulig skade på bygningsmassen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å isolere rørgjennomføringen til utekranen for å forebygge frostskafer, og dette bør utføres av fagperson.

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.



TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 110 liter plassert på vegg i bod med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. Selv om det ikke ble avdekket avvik på varmtvannsberederne anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge levetiden på berederne, samt redusere risikoen for uforutsette driftsstans eller lekkasjer. Ved jevnlig kontroll kan man også oppdage begynnende slitasje eller kalkavleiringer, som er vanlig over tid og kan påvirke ytelsen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.



TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2016

Det var sist inspisert i 2025 ifølge hjemmelshaver

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg.

Ventilasjonsaggregat plassert over kjøkkenventilatorene på kjøkken.

Balansert ventilasjon er kun inspisert visuelt, men det avdekkes nikotin inne i ventilasjonsaggregatet og på filtrene. TG2 Årsak: Nikotinen skyldes vanligvis røyking innendørs, hvor partikler fra røyk trekker inn i ventilasjonsanlegget og fester seg på filter og aggregat.

Risiko: Nikotin på filtrene kan redusere ventilasjonens effektivitet og påvirke luftkvaliteten negativt. Det kan føre til luktproblemer og dårlig innemiljø.

Konsekvens: Om tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå varige skader på ventilasjonsaggregatet og filtrene, samt behov for omfattende rengjøring eller utskifting. Luftkvaliteten kan bli markant dårligere, og aggregatet kan få redusert levetid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere en grundig rengjøring av ventilasjonsaggregatet, bytte av filtre og få en fagperson til å gjøre videre undersøkelser for å avklare eventuelle videre tiltak.

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

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

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



7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2016

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap plassert på vegg i bod:

- Automatsikringer og jordfeilbryter
- 13 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 overført 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 gir 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 forskriftsmessig og trygt.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. 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 byggtekniske 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.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Veggplater og tak/himling vurderes å ha normal slitasje, men samtlige overflater har nikotinskjolder. TG2

Årsak: Nikotinsamling skyldes røyking innendørs over tid, noe som setter skjolder på både vegger og himling.

Risiko: Skjoldene kan føre til misfarging, lukt problematikk og redusert innemiljøkvalitet.

Konsekvens: Over tid kan nikotinskjolder gjøre det nødvendig med grundig rengjøring eller oppussing av overflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å utføre grundig rengjøring av berørte flater, eventuelt male eller bytte ut himling og vegger dersom skjoldene ikke lar seg fjerne. Tiltak bør vurderes utført av fagperson.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Vinylbelegget har bruksslitasje og har merker på overflaten. TG2

Årsak: Bruksslitasje og merker skyldes daglig bruk, rengjøring og belastning over tid.

Risiko: Slitasje og merker kan gi økt risiko for å redusere vinylbeleggets vanntetthet, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader.

Konsekvens: Det kan oppstå eventuelle behov for utbedringer eller utskifting om skader og slitemerker blir mer omfattende.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å følge opp med kontroll av gulvbelegget, utført av en fagperson for å avklare behov for tiltak eller utbedringer.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Vegger, kjøkkeninnredning og tak/himling har nikotinskjolder, og innredningen har bruksslitasje med merker og slitemerker på overflaten. Parkettgulvet har glipper, små fuktsveller og slitemerker på overflaten. TG2

Årsak: Nikotinskjolder skyldes langvarig eksponering for sigaretttrøyk, og kan sette seg i både vegger, tak og innredning. Slitasjemerker og fuktsveller på parkettgulvet skyldes vanlig bruk, fuktpåvirkning og alder.

Risiko: Nikotinskjolder kan føre til misfarging, lukt og redusert innemiljø, mens glipper og fuktsveller på parkett kan medføre ytterligere skade, oppsprekking og redusert levetid. Bruksslitasje på innredning kan gjøre overflatene mer utsatt for fukt og andre skader.

Konsekvens: Vedvarende skade og slitasje kan medføre behov for reparasjon, overflatebehandling eller utskifting av berørte komponenter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å rengjøre og eventuelt behandle overflater med nikotinskjolder for å fjerne lukt og misfarging. Parkettgulvet bør vurderes for reparasjon av glipper og fuktsveller, samt overflatebehandling for å forlenge levetiden. Innredningen kan med fordel rengjøres og eventuelt få ny overflatebehandling eller utskifting ved omfattende slitasje, utført av en fagperson.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassebordene har slitemerker på overflaten, noen hakk og trenger vask og behandling. TG2

Årsak: Slitasje og hakk i terrassebordene skyldes vanlig bruk over tid, eksponering for vær og vind, samt manglende eller ujevn rengjøring og overflatebehandling.

Risiko: Slitemerker og hakk kan gjøre terrassebordene mer utsatt for fuktopptak, som igjen kan føre til ytterligere skader, misfarging og redusert levetid.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje og økt vedlikeholdsbehov. På sikt kan det bli behov for utskifting av flere bord enn nødvendig.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å vaske hele terrassen grundig og utføre nødvendig sliping på områder med hakk og skader. Deretter bør overflaten behandles med egnet produkt for å beskytte treverket og forlenge levetiden, utført av en fagperson

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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, men det avdekkes at rørgjennomføringen til utekranen ikke er isolert. TG2

Årsak: Manglende isolering skyldes ofte at det ikke er blitt prioritert under oppføring av boligen.

Risiko: Det er risiko for frostskafer på røret i vinterhalvåret, noe som kan føre til lekkasjer og vannskader.

Konsekvens: Frostskafer kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av rør, og gi vedlikeholdskostnader samt mulig skade på bygningsmassen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å isolere rørgjennomføringen til utekranen for å forebygge frostskafer, og dette bør utføres av fagperson.

6.3 Ventilasjon

Balansert ventilasjon er kun inspisert visuelt, men det avdekkes nikotin inne i ventilasjonsaggregatet og på filtrene. TG2

Årsak: Nikotinen skyldes vanligvis røyking innendørs, hvor partikler fra røyk trekker inn i ventilasjonsanlegget og fester seg på filter og aggregat.

Risiko: Nikotin på filtrene kan redusere ventilasjonens effektivitet og påvirke luftkvaliteten negativt. Det kan føre til luktproblemer og dårlig innemiljø.

Konsekvens: Om tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå varige skader på ventilasjonsaggregatet og filtrene, samt behov for omfattende rengjøring eller utskifting. Luftkvaliteten kan bli markant dårligere, og aggregatet kan få redusert levetid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere en grundig rengjøring av ventilasjonsaggregatet, bytte av filtre og få en fagperson til å gjøre videre undersøkelser for å avklare eventuelle videre tiltak.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (kjøkken) til bad, og måling viste normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-% (ingen utslag). Under hullboringen ble det avdekket at det var lagt plast/dampsperre i konstruksjonen, og at det er dobbel dampsperre mellom badet og kjøkkenveggen.

TG3

Årsak: Dobbelt dampsperre mellom bad og kjøkkenvegg fører til at eventuell fukt ikke slipper ut som er en teknisk feil ved oppføring av boligen.

Risiko: Det er økt fare for skjulte fuktskader og soppdannelse i konstruksjonen, da fukt kan bli innestengt mellom dampsperrene.

Konsekvens: Dette kan medføre skader på bygningsdelen, redusert levetid og behov for utbedringer hvis kondens og fukt får utvikle seg over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å fjerne den ekstra dampsperren og å åpne veggkonstruksjonen for nærmere undersøkelse av fagperson, for å avklare omfanget og eventuelt behovet for utbedring.

Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført membran, og tilstandsgrad TG2 er satt.

Årsak: Dokumentasjon mangler fordi hjemmelshaver ikke mottok dette ved kjøp av boligen.

Risiko: Det er økt fare for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Det kan bli nødvendig med utbedring eller rehabilitering av badet for å sikre god tetthet og funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å innhente relevant dokumentasjon eller få en fagperson til å gjennomføre grundige undersøkelser for å avdekke tilstand og eventuelt behov for utbedring.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

3.1 Andre rom

Vegger og tak/himlinger har stedvis nikotinskjolder og merker på overflaten. Parkettgulv og vinylbelegg har slitasjemerker, fuktskade på parketten i gangen og dørlister ved ytterdøren og enkelte glipper. TG3

Årsak: Nikotinskjolder skyldes tidligere røyking innendørs, mens fuktskader og slitasjemerker oppstår som følge av daglig bruk, fuktinntrenging og manglende vedlikehold over tid.

Risiko: Skjolder og fuktskader kan føre til permanent misfarging, dårlig innemiljø og ytterligere oppsprekking eller nedbrytning av materialer. Glipper og slitasjemerker kan redusere levetid på materialene.

Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for utbedring, utskifting av parkett, reparasjon av vinylbelegg og dørlister, samt rengjøring eller overflatebehandling av vegger og tak.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å fjerne nikotinskjolder med grundig rengjøring og eventuelt maling, utbedre fuktskader og glipper, samt vurdere utskifting av gulv og lister der det er behov for det. Tiltak bør utføres av fagperson for å sikre varig resultat.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

4.1 Vinduer og ytterdører

Det ble gjort en enkel funksjonstest av tilfeldig utvalgte vinduer og dører. Noen dører har nikotinskjolder, ytterdøren lukker seg ikke skikkelig på grunn av skeive vegger og karm som har ført til fuktskader på gulv og dørlister i gangen. Terrassedøren lar seg ikke åpne fordi dørsylindren er ødelagt etter at eieren har forsøkt å bore den opp. TG3

Årsak: Forholdene skyldes både bruk, innendørs røyking, fuktpåvirkning, skjevhet i vegg og karm, samt tidligere forsøk på reparasjon av dørsylinder.

Risiko: Videre fuktpåvirkning og manglende funksjon på dører kan gi økt risiko for nedbrytning av materialer og redusert sikkerhet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring, utskifting eller reparasjon av dører.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få utført en grundig faglig vurdering av dørene og utbedre både fuktskader, skeive karmen og defekt dørsylinder utført av fagperson.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.