

Leilighet  
Smedstuvegen 32 A  
2030 Nannestad



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**August Magnus**

Dato: 12/06/2026

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:26, Bnr: 7
Hjemmelshaver:	Håvard Haugskott
Seksjonsnummer:	23
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2003
Tomt:	Felleseie tomt 2 236 m <sup>2</sup>
Kommune:	3238 NANNESTAD

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Håvard Haugskott
Befaringsdato:	11.06.2026
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

**OM TOMTEN:**

Flat tomt med asfalterte internveier som leder til felles kjelleranlegg og inngangspartier både foran og bak bygningen. Opparbeidet gressplener med beplantninger.

**OM BYGGEMETODEN:**

Firemannsbolig (småhus) fra 2003, leiligheten ligger i første etasje. Bygget har saltak tekket med takstein, støpt grunnfundament, grunnmur i betong og en trebindingsverkkonstruksjon med stående malt eller beiset trepanel, isolert etter eldre standard. Etasjeskiller består av trebjelkelag og betong, mens innerveggene er bygget i tre eller plater med ulike 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 og ok vedlikeholdt på befaringstidspunktet. Det ble ikke avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak utover vanlig vedlikehold. Tilstandsgrader gis i henhold til standarden som rapporten bygger på, med enkelte skjønnsmessige vurderinger. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de ulike bygningsdelene i rapporten.

**ANNET:**

Boligselskap: Idrettstunet Boligsameiet.  
Organisasjonsnr: 986363874.

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Megler (kommunale opplysninger) 11.12.2026
- Egenerklæringsskjema 04.06.2026
- Byggetegninger fra byggeår
- Ferdigattest 14.01.2004
- Samsvarserklæring utført av Norengen AS 27.04.2020

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

Vegger: Malte plater og baderomsplater.

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat 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 opplyser at tidligere eier av boligen byttet benkeplaten på kjøkkenet rundt 2020, og at det ellers ikke er gjort vesentlige endringer i hjemmelshavers eiertid.

**FELLESKOSTNADER:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3042.- pr. mnd.

Herav:

Den dekker kommunale avgifter som vann og avløp. Videre inkluderer det standard Telenor-pakke for kabel-TV og internett, samt vaktmesterutgifter til plenklipping, snømåking og nødvendig vedlikehold av fasaden.

**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	34			7
Kjelleretasje		6		
SUM BYGNING	34	6	0	7
SUM BRA	40			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

34 m<sup>2</sup>.

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

**BRA-e:**

6 m<sup>2</sup>.

Kjelleretasje: Sportsbod i felles bodareal.

**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-volumberegningeravbygg/>.

BRA-i: 34 m<sup>2</sup>.

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

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>.

Kjelleretasje: Sportsbod i felles bodareal.

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

Sum BRA: 40 m<sup>2</sup>.

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

Kjelleretasje: Sportsbod i felles bodareal.

TBA: 7 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entréveranda.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.34 m - 2.36 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.

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 6 m<sup>2</sup> i felles kjelleretasje.

Hjemmelshaver informerer om at alle beboere har en biloppstillingsplass utenfor bygningen, men plassene er verken oppdelt eller faste.

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.):**

Boligen 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 og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

---

**ANDRE MERKNADER:**

Boligen varmes opp med varmekabler på badet og panelovner i stuen og på soverommet.

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Håvard Haugskott

---

**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.

12/06/2026



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 påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Baderomsplater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2003 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte fronter
- Vegghengt speilskap
- Dusjhjørne har vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri
- WC på sokkel
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 6.1
- Mekanisk ventilasjon med styring fra kjøkkenventilatoren, se punkt 6.3

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 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.

Baderomsplater og takplater er i fra 2003 og har passert mer enn sin forventede levetid, baderomsplatene i dusjsone har små glipper og det er ikke lagt bunnlist mellom vegg og gulvbelegg. Ellers vurderes badet å være forenlig med alder og bruk. TG2

Årsak: Baderomsplatene og takplatene er fra 2003 og har dermed passert forventet levetid. Små glipper i baderomsplatene i dusjsonen og manglende bunnlist mellom vegg og gulvbelegg tyder på aldersslitasje og en løsning som ikke fullt ut ivaretar fuktsikker avslutning etter dagens krav fra leverandør.

Risiko: Glipper i dusjsonen og manglende bunnlist øker risikoen for at vann og fukt kan trenge inn bak platene eller ned i overgangen mellom vegg og gulv. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader i underliggende konstruksjoner, selv om badet ellers fremstår forenlig med alder og bruk.

Konsekvens: Dersom fukt trenger inn i konstruksjonen, kan det oppstå behov for reparasjon av vegg- og gulvoppbygning, samt økte kostnader ved senere rehabilitering. Forholdet gir derfor en viss usikkerhet knyttet til badets videre levetid og fuktsikkerhet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å følge med på utviklingen i glipper og overganger, samt å utbedre glippene i dusjsonen og etablere en tilfredsstillende avslutning mellom vegg og gulvbelegg. På grunn av alder og passert forventet levetid må det påberegnes oppgradering eller rehabilitering av badet på sikt, utført av en fagperson.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 25 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av baderomspanel er 15 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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg med varmekabler fra 2003.

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 ved dørterskelen ble målt til 30 mm. Gulvbelegget vurderes å være forenelig med alder og bruk, men belegget er i fra 2003 og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2 Årsak: Gulvbelegget har naturlig alder- og bruksslitasje, og ettersom belegget er fra 2003 har det passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Selv om belegget fremstår forenlig med alder og bruk, vil materialegenskapene gradvis svekkes over tid.

Risiko: Økende alder på gulvbelegget gir en viss risiko for slitasjeskader, svekket overflate og redusert tetthet i skjøter og overganger over tid. Dette kan på sikt gjøre belegget mer sårbart for skade ved normal bruk og ved eventuell fuktpåvirkning.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting på sikt dersom slitestyrken reduseres ytterligere. Dette vil først og fremst påvirke gulvets funksjon, levetid og estetiske uttrykk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge med på utviklingen i beleggets tilstand og utføre normalt vedlikehold. På grunn av alder anbefales det utskifting av gulvbelegget på sikt som en del av fremtidig oppgradering, utført av en fagperson.

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



### TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

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 ikke 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 passert mer enn halvparten av sin forventet levetid som membran og baderomsplater har passert sin forventede levetid. TG2

Årsak: Vinylbelegget har høy alder og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid som membran, samtidig som baderomsplatene har passert sin forventede levetid. Dette innebærer naturlig aldring og svekkelse av materialenes egenskaper over tid, med redusert evne til å ivareta fuktsikring sammenlignet med da de var nye.

Risiko: Når både vinylbelegg og baderomsplater er eldre og har begrenset restlevetid, øker risikoen for svekket tetthet i overflater, skjøter og overganger. Dette kan på sikt gi større sannsynlighet for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner, særlig ved daglig bruk og vannbelastning i våtrom.

Konsekvens: Forholdet kan føre til kortere gjenværende levetid for våtrommets fuktsikring og økt risiko for fremtidige fuktskader dersom tilstanden forverres. Eventuelle skader i underliggende konstruksjoner kan medføre behov for mer omfattende og kostbare utbedringer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å følge med på tilstanden til vinylbelegg, skjøter, overganger og baderomsplater, og utføre nødvendige vedlikeholds- og utbedringstiltak ved tegn til svekkelse eller utetthet. På grunn av alder og passert levetid anbefales det oppgradering eller rehabilitering av våtrommet på sikt, utført av en fagperson.

Det ble ikke tatt hull fra tilstøtende rom til badet for å måle fukt i bunnsvillen, fordi rørgjennomføringen går i nabovæggen og i kjøkkenveggen som har fliser. Men det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater til badet under befaringstidspunktet, der det ikke ble avdekket unormale verdier.

Årsak: Ved hulboring der kan det skade vegger utenfor boenheten og det kan skade vannrør og fliser på kjøkkenet.

Risiko: Det kan gi økt risiko for skjult feil som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skjulte feil i veggkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Ved mistanke om fukt og skjulte skader anbefales det å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning og fuktmåling, utført av en fagperson med bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

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

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

Bildet viser fuktsøk på gulvflater ved tilstøtende overflater til badet.



## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2003

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: Malte plater. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate og ned bak komfyr.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2003 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med laminerte og del lakkerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate fra 2020 med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr med keramisk koketopp, oppvaskmaskin og frittstående kombikjøleskap
- Kjøkkenventilator med styring til ventilasjonen på badet, se punkt 6.3
- Varmtvannsbereder under kjøkkenbenk, se punkt 6.1

På befaringstidspunktet ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1 Hvitevarer 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, tak/himlinger vurderes å være forenlig med alder og bruk, det er merker etter gamle veggfester og blider på vegger. Laminatgulvet har enkelte fuktsveller i skjøtene, små glipper og slitemerker på overflaten. Kjøkkeninnredningen er fra 2003 og har snart passert sin forventede levetid, og det er noen bruksmerker på innredningen. TG2

Årsak: Forholdene skyldes i hovedsak normal alder- og bruksslitasje på overflater og innredning. Merker etter gamle veggfester og bilder er typiske bruksspor, mens fuktsveller, glipper og slitasje i laminatgulvet tyder på belastning over tid og noe fukt påvirkning. Kjøkkeninnredningen fra 2003 har høy alder og nærmer seg forventet levetid, med naturlige bruksmerker som følge av normal bruk.

Risiko: Videre bruk kan føre til økt overflateslitasje og videre utvikling av fuktsveller og glipper i laminatgulvet. Dette kan gi redusert slitestyrke og økt sårbarhet for ytterligere skade. For kjøkkeninnredningen innebærer høy alder økt risiko for slitasje på fronter, skrog og beslag, samt kortere gjenværende levetid.

Konsekvens: Dersom gulvets tilstand forverres, kan det bli behov for lokal reparasjon eller utskifting av berørte gulvdeler. På sikt må det også påregnes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen som følge av alder og slitasje.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere overflatevedlikehold av vegger og tak/himlinger ved behov. Laminatgulvet anbefales å følges opp og utbedres lokalt der det er fuktsveller, glipper og slitasje, for å hindre videre skadeutvikling. På grunn av alder og bruksslitasje anbefales det også vurdering av fremtidig oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen, 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.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 15 år.



### 3. Andre Rom

#### TG 2 3.1 Andre rom

Entré, soverom og stue:

Vegger og tak/himlinger vurderes å være forenlig med alder og bruk, det er merker etter gamle veggfester og bilder. Laminatgulvet har små glipper, små fuktsveller i skjøtene og slitasjemerker på overflaten. TG2

Årsak: Forholdene skyldes i hovedsak normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater og gulv.

Risiko: Videre bruk kan føre til økt overflateslitasje og videre utvikling av glipper og fuktskader i laminatgulvet. Dette kan gi redusert slitestyrke og økt sårbarhet for ytterligere skade dersom gulvet utsettes for ny fuktbelastning.

Konsekvens: Forholdene kan medføre redusert kvalitet og noe lavere brukskomfort. Dersom tilstanden i gulvet forverres, kan det bli behov for lokal reparasjon eller utskifting av berørte gulvdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere overflatevedlikehold av vegger og tak/himlinger ved behov. Laminatgulvet anbefales å følges opp og utbedres lokalt der det er glipper, små fuktsveller og slitasje, for å hindre videre skadeutvikling, utført av en fagperson.

På befaringstidspunktet ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i boligen. TG1

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

Årsak: Det er ikke et krav i Avhendingsloven å vurdere eller fastsette tilstandsgrad på dette.

Risiko: Når disse bygningsdelene ikke er vurdert eller gitt tilstandsgrad, kan eventuelle skjulte skader, slitasje, skjevheter eller vedlikeholdsbehov forbli uoppdaget ved befaringen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og eventuelt behov for reparasjon, vedlikehold eller nærmere undersøkelser i ettertid.

Anbefalt tiltak: Dersom det er mistanke om skader, skjevheter, svikt eller annet avvik ved trapper, garderober, hyllesystemer eller etasjeskille, anbefales det å innhente nærmere vurdering fra relevant fagperson.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 15 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 med malte tre rammer har 2-lags isoleringsglass produsert i fra 2002/2003.

Ytterdør med glassfelt har fabrikk malt overflate og malte tre rammer produsert i fra 2002/2003.

Innvendige dører har glattmalte overflater produsert i fra 2002/2003.

- Malte taklister
- Malte gerikter og karmen
- Lakkerte fotlister og dørterskler

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.

Vinduer er i fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, ytterdør og innvendige dører har noe gulnet overflate. TG2

Årsak: Vinduene er fra byggeåret og har derfor naturlig alder- og bruksslitasje, med redusert restlevetid sammenlignet med nyere vinduer. Gulning på ytterdør og innvendige dører skyldes i hovedsak aldring av overflater og normal påvirkning fra lys, temperatur og bruk over tid.

Risiko: Videre aldring av vinduene kan føre til økt slitasje på karmen, rammer, tetningslister og overflatebehandling, med risiko for redusert funksjon og tetthet over tid. Gulnede dører er i hovedsak kun estetisk, men høy alder kan også medføre økt behov for vedlikehold av overflater og beslag.

Konsekvens: Forholdene kan medføre til ytterligere redusert kvalitet og på sikt behov for vedlikehold, oppgradering eller utskifting av vinduer og dører. Dersom vinduenes tilstand forverres ytterligere, kan dette påvirke komfort, tetthet og energieffektivitet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp vinduenes og dørenes tilstand med normalt vedlikehold, herunder kontroll av overflater, beslag og tetningslister. På grunn av alder anbefales det fremtidig oppgradering eller utskifting av vinduene, og ved behov kan dører overflatebehandles eller skiftes for å bedre både funksjon og utseende, utført av en fagperson og regi av sameie.

---

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 240 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 4 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 4 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 4 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 6 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.

TBA:

Entréveranda på 7 m<sup>2</sup>, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 932 cm.

Terrassebordene har noe grønske på yttersiden, tørresprekker på enkelte panelbord og stedvis slitte overflater.

Tretrappen er ikke festet til verandaen og står løst på sidene. Nedre del av bæresøyler fra balkongen over har fukt- og råteskader.

Årsak: Forholdene skyldes i hovedsak vær- og aldersslitasje på trevirke og overflater, kombinert med mangelfull innfesting og fuktpåvirkning over tid. Grønske på terrassebordene, tørresprekker i panelbord og slitte overflater er typiske tegn på utvendig eksponering, mens fukt- og råteskader i nedre del av bæresøylene tyder på langvarig fuktbelastning. At tretrappen står løst på sidene skyldes utilstrekkelig eller svekket innfesting mot verandaen.

Risiko: Løs trapp og svekkede bæresøyler gir økt risiko for redusert sikkerhet og funksjon ved bruk av veranda og trapp. Råteskader i bæresøylene kan utvikle seg videre og svekke bæreevnen, og løse trappeforbindelser kan medføre fare for ustabilitet og fallulykker. Ubehandlede overflater og grønske øker også risikoen for videre nedbrytning og glatte gangflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av skadde og svekkede bygningsdeler. Dersom råteskadene utvikler seg videre, kan dette føre til redusert bæreevne i konstruksjonen og mer omfattende utbedringsbehov. Løs trapp og slitte overflater kan i tillegg redusere sikkerhet og brukskvalitet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få kontrollert og utbedret innfestingen av tretrappen slik at den blir stabil og sikkert forankret til verandaen. Nedre del av bæresøylene med fukt- og råteskader anbefales å undersøkes nærmere og skiftes eller repareres ved behov. Terrassebord, panel og øvrige overflater anbefales å rengjøres, vedlikeholdes og overflatebehandles for å hindre videre slitasje og fuktpåvirkning. Tiltakene anbefales vurdert og utført av fagperson og i regi av sameie.

Balkonger og verandaer 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.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 15 år.

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



## 6. VVS

### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2003

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon 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 badet
- Sluk på badet
- Stoppekran plassert i rørstokkskap og under kjøkkenbenk
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom
- Rørstokkskap plassert på badet

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

Innvendige vann- og avløpsrør vurderes å være forenlig med alder og bruk. TGI

Selv om det ikke ble funnet avvik under befaringen, anbefales det å vurdere jevnlig service på innvendige vann- og avløpsrør, utført av en kvalifisert fagperson med godkjent kompetanse.

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

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

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 20 år.

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



Varmtvannsbereder er fra 2003

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 120 liter plassert under kjøkkenbenk.

Varmtvannsberederen er kun inspisert visuelt, og hjemmelshaver melder ingen avvik. Selv om det ikke ble avdekket noen avvik på varmtvannsberederen, er den 23 år gammel og har passert sin forventede levetid.

Årsak: Varmtvannsberedere har en forventet levetid på rundt 20 år, og naturlig slitasje over tid kan føre til at komponenter svekkes og risikoen for feil øker.

Risiko: Det kan gi økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller andre tekniske problemer når berederen er eldre enn forventet levetid.

Konsekvens: Uforutsette reparasjoner eller utskifting kan bli nødvendig, og eventuelle lekkasjer kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av berederen ved behov, eller som et minimum gjennomføre grundig kontroll og service utført av autorisert fagperson for å redusere risikoen for skader.

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



## TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2003

Det var sist inspisert i ukjent år?

Det var rengjort i ukjent år?

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventil på stue og kjøkkenventilator med styring til ventilasjon på bad fra 2003.

Ventilasjonen er kun visuelt inspisert og hjemmelshaver melder ingen avvik.

Kjøkkenventilatoren og det mekaniske anlegget har oversteget sin forventede levetid og har behov for rens.

Luftutvekslingen fra avtrekket på badet og på kjøkkenet vurderes allikevel som tilfredsstillende på befaringstidspunktet. Årsak: Forholdet skyldes i hovedsak høy alder på kjøkkenventilator og det mekaniske ventilasjonsanlegget, som har passert forventet levetid og derfor kan ha redusert ytelse sammenlignet med nyere anlegg. Behovet for rens tyder på normal oppsamling av støv og fett over tid.

Risiko: Eldre ventilasjonskomponenter kan over tid gi redusert luftutskifting, dårligere innelima og økt belastning på anlegget. Oppsamling av støv og fett i kjøkkenventilator kan også påvirke funksjonen og gi økt behov for vedlikehold, selv om luftutvekslingen på bad og kjøkken ble vurdert som tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre gradvis redusert funksjon og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting av ventilasjonskomponenter. Dersom rengjøring og oppfølging uteblir, kan dette på sikt påvirke innelima, luktavtrekk og anleggets driftssikkerhet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å rense kjøkkenventilatoren og det mekaniske ventilasjonsanlegget, samt følge opp anleggets funksjon gjennom normalt vedlikehold. På grunn av alder anbefales det også behov for oppgradering eller utskifting av ventilator og ventilasjonsanlegg på sikt, selv om luftutvekslingen ble vurdert som tilfredsstillende ved befaringen. Det anbefales å få dette utført av en ventilasjonsfaglig person i regi av sameie.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 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 2016

Det elektriske anlegget ble installert i 2003

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.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap plassert på kjøkkenvegg:

- 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 samsvarserklæring utført av Norengen AS 27.04.2020

Siden det ikke foreligger dokumentasjon på el-tilsyn og samsvarserklæring for oppføringen av el-anlegget, anbefales det å vurdere en utvidet el-kontroll av boliginstallasjonen.

Årsak: Manglende dokumentasjon på el-kontroll og samsvarserklæring skyldes at dokumentasjonen ikke ble overlevert til den nye hjemmelshaveren av boligen.

Risiko: Fravær av dokumentert el-kontroll kan gi økt risiko for at eventuelle feil eller mangler ikke er avdekket, og det kan dermed foreligge skjulte sikkerhetsutfordringer.

Konsekvens: Det kan bli behov for utvidet el-kontroll for å sikre at installasjonene oppfyller gjeldende krav og at sikkerheten ivaretas.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å engasjere en registrert elektroinstallatør for å gjennomføre en utvidet el-kontroll og utarbeide nødvendig dokumentasjon for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig 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: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er 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 befaringensdato. 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.

Rekkverk og håndrekk er ikke i tråd med dagens forskrifter, det mangler håndrekk i trappen opp til entréveranda, og den utvendige rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig.

Årsak: Manglene skyldes trolig eldre utførelse og at rekkverk og håndrekk er oppgradert i tråd med dagens forskriftskrav. Det mangler håndrekk i trappen opp til entréverandaen, og den utvendige rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig for å gi forventet sikring ved normal bruk.

Risiko: Forholdet gir økt risiko for fallulykker ved bruk av trapp og veranda, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet eller behov for støtte. Manglende håndrekk og for lav rekkverkshøyde reduserer tryggheten ved ferdsel og opphold.

Konsekvens: Manglene kan føre til personskader og redusert sikkerhet ved bruk av inngangsparti og veranda. Forholdet innebærer også at løsningen ikke er i samsvar med dagens forventede sikkerhetsnivå, og det kan utløse behov for oppgradering ved videre bruk eller fremtidige tiltak.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere håndrekk i trappen opp til entréverandaen og å forhøye det utvendige rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav og gir tilstrekkelig sikkerhet. Tiltakene anbefales å prosjekteres og utføres av fagperson og i regi av sameie for å sikre forskriftsmessig og trygg utførelse.

Radonmålinger: Den bygningsskyndige har ikke utført radonmålinger eller vurdert dem med tilstandsgrader. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> (tiltaksgrense).

Se nærmere beskrivelse og vurdering av påviste eller antydende 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.

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

Baderomsplater og takplater er i fra 2003 og har passert mer enn sin forventede levetid, baderomsplatene i dusjsone har små glipper og det er ikke lagt bunnlist mellom vegg og gulvbelegg. Ellers vurderes badet å være forenlig med alder og bruk. TG2

Årsak: Baderomsplatene og takplatene er fra 2003 og har dermed passert forventet levetid. Små glipper i baderomsplatene i dusjsone og manglende bunnlist mellom vegg og gulvbelegg tyder på aldersslitasje og en løsning som ikke fullt ut ivaretar fuktsikker avslutning etter dagens krav fra leverandør.

Risiko: Glipper i dusjsone og manglende bunnlist øker risikoen for at vann og fukt kan trenge inn bak platene eller ned i overgangen mellom vegg og gulv. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader i underliggende konstruksjoner, selv om badet ellers fremstår forenlig med alder og bruk.

Konsekvens: Dersom fukt trenger inn i konstruksjonen, kan det oppstå behov for reparasjon av vegg- og gulvoppbygning, samt økte kostnader ved senere rehabilitering. Forholdet gir derfor en viss usikkerhet knyttet til badets videre levetid og fuktsikkerhet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å følge med på utviklingen i glipper og overganger, samt å utbedre glippene i dusjsone og etablere en tilfredsstillende avslutning mellom vegg og gulvbelegg. På grunn av alder og passert forventet levetid må det påberegnes oppgradering eller rehabilitering av badet på sikt, utført av en fagperson.

### 1.1.2 Bad Overflate gulv

Gulvbelegget vurderes å være forenlig med alder og bruk, men belegget er i fra 2003 og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Gulvbelegget har naturlig alder- og bruksslitasje, og ettersom belegget er fra 2003 har det passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Selv om belegget fremstår forenlig med alder og bruk, vil materialeegenskapene gradvis svekkes over tid.

Risiko: Økende alder på gulvbelegget gir en viss risiko for slitasjeskader, svekket overflate og redusert tetthet i skjøter og overganger over tid. Dette kan på sikt gjøre belegget mer sårbart for skade ved normal bruk og ved eventuell fukt påvirkning.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting på sikt dersom slitestyrken reduseres ytterligere. Dette vil først og fremst påvirke gulvets funksjon, levetid og estetiske uttrykk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge med på utviklingen i beleggets tilstand og utføre normalt vedlikehold. På grunn av alder anbefales det utskifting av gulvbelegget på sikt som en del av fremtidig oppgradering, utført av en fagperson.

### 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid som membran og baderomsplater har passert sin forventede levetid. TG2

Årsak: Vinylbelegget har høy alder og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid som membran, samtidig som baderomsplatene har passert sin forventede levetid. Dette innebærer naturlig aldring og svekkelse av materialenes egenskaper over tid, med redusert evne til å ivareta fuktsikring sammenlignet med da de var nye.

Risiko: Når både vinylbelegg og baderomsplater er eldre og har begrenset restlevetid, øker risikoen for svekket tetthet i overflater, skjøter og overganger. Dette kan på sikt gi større sannsynlighet for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner, særlig ved daglig bruk og vannbelastning i våtrom.

Konsekvens: Forholdet kan føre til kortere gjenværende levetid for våtrommets fuktsikring og økt risiko for fremtidige fuktskader dersom tilstanden forverres. Eventuelle skader i underliggende konstruksjoner kan medføre behov for mer omfattende og kostbare utbedringer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å følge med på tilstanden til vinylbelegg, skjøter, overganger og baderomsplater, og utføre nødvendige vedlikeholds- og utbedringstiltak ved tegn til svekkelse eller utetthet. På grunn av alder og passert levetid anbefales det oppgradering eller rehabilitering av våtrommet på sikt, utført av en fagperson.

## 2.1 Kjøkken Kjøkken

Vegger, tak/himlinger vurderes å være forenlig med alder og bruk, det er merker etter gamle veggfester og blider på vegger. Laminatgulvet har enkelte fuktsveller i skjøtene, små glipper og slitemerker på overflaten.

Kjøkkeninnredningen er fra 2003 og har snart passert sin forventede levetid, og det er noen bruksmerker på innredningen. TG2

Årsak: Forholdene skyldes i hovedsak normal alder- og bruksslitasje på overflater og innredning. Merker etter gamle veggfester og bilder er typiske bruksspør, mens fuktsveller, glipper og slitasje i laminatgulvet tyder på belastning over tid og noe fuktpåvirkning. Kjøkkeninnredningen fra 2003 har høy alder og nærmer seg forventet levetid, med naturlige bruksmerker som følge av normal bruk.

Risiko: Videre bruk kan føre til økt overflateslitasje og videre utvikling av fuktsveller og glipper i laminatgulvet. Dette kan gi redusert slitestyrke og økt sårbarhet for ytterligere skade. For kjøkkeninnredningen innebærer høy alder økt risiko for slitasje på fronter, skrog og beslag, samt kortere gjenværende levetid.

Konsekvens: Dersom gulvets tilstand forverres, kan det bli behov for lokal reparasjon eller utskifting av berørte gulvdeler. På sikt må det også påregnes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen som følge av alder og slitasje.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere overflatevedlikehold av vegger og tak/himlinger ved behov.

Laminatgulvet anbefales å følges opp og utbedres lokalt der det er fuktsveller, glipper og slitasje, for å hindre videre skadeutvikling. På grunn av alder og bruksslitasje anbefales det også vurdering av fremtidig oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen, utført av en fagperson.

### 3.1 Andre rom

Vegger og tak/himlinger vurderes å være forenlig med alder og bruk, det er merker etter gamle veggfester og bilder. Laminatgulvet har små glipper, små fuktsveller i skjøtene og slitasjemerker på overflaten. TG2

Årsak: Forholdene skyldes i hovedsak normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater og gulv.

Risiko: Videre bruk kan føre til økt overflateslitasje og videre utvikling av glipper og fuktskader i laminatgulvet. Dette kan gi redusert slitestyrke og økt sårbarhet for ytterligere skade dersom gulvet utsettes for ny fuktbelastning.

Konsekvens: Forholdene kan medføre redusert kvalitet og noe lavere brukskomfort. Dersom tilstanden i gulvet forverres, kan det bli behov for lokal reparasjon eller utskifting av berørte gulvdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere overflatevedlikehold av vegger og tak/himlinger ved behov.

Laminatgulvet anbefales å følges opp og utbedres lokalt der det er glipper, små fuktsveller og slitasje, for å hindre videre skadeutvikling, utført av en fagperson.

### 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer er i fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, ytterdør og innvendige dører har noe gulnet overflate. TG2

Årsak: Vinduene er fra byggeåret og har derfor naturlig alder- og bruksslitasje, med redusert restlevetid sammenlignet med nyere vinduer. Gulning på ytterdør og innvendige dører skyldes i hovedsak aldring av overflater og normal påvirkning fra lys, temperatur og bruk over tid.

Risiko: Videre aldring av vinduene kan føre til økt slitasje på karmen, rammer, tetningslister og overflatebehandling, med risiko for redusert funksjon og tetthet over tid. Gulnede dører er i hovedsak kun estetisk, men høy alder kan også medføre økt behov for vedlikehold av overflater og beslag.

Konsekvens: Forholdene kan medføre til ytterligere redusert kvalitet og på sikt behov for vedlikehold, oppgradering eller utskifting av vinduer og dører. Dersom vinduenes tilstand forverres ytterligere, kan dette påvirke komfort, tetthet og energieffektivitet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp vinduenes og dørenes tilstand med normalt vedlikehold, herunder kontroll av overflater, beslag og tetningslister. På grunn av alder anbefales det fremtidig oppgradering eller utskifting av vinduene, og ved behov kan dører overflatebehandles eller skiftes for å bedre både funksjon og utseende, utført av en fagperson og regi av sameie.

### 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er kun inspisert visuelt, og hjemmelshaver melder ingen avvik. Selv om det ikke ble avdekket noen avvik på varmtvannsberederen, er den 23 år gammel og har passert sin forventede levetid.

Årsak: Varmtvannsberedere har en forventet levetid på rundt 20 år, og naturlig slitasje over tid kan føre til at komponenter svekkes og risikoen for feil øker.

Risiko: Det kan gi økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller andre tekniske problemer når berederen er eldre enn forventet levetid.

Konsekvens: Uforutsette reparasjoner eller utskifting kan bli nødvendig, og eventuelle lekkasjer kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av berederen ved behov, eller som et minimum gjennomføre grundig kontroll og service utført av autorisert fagperson for å redusere risikoen for skader.

### 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonen er kun visuelt inspisert og hjemmelshaver melder ingen avvik.

Kjøkkenventilatoren og det mekaniske anlegget har oversteget sin forventede levetid og har behov for rens.

Luftutvekslingen fra avtrekket på badet og på kjøkkenet vurderes allikevel som tilfredsstillende på befaringsstidspunktet.

Årsak: Forholdet skyldes i hovedsak høy alder på kjøkkenventilator og det mekaniske ventilasjonsanlegget, som har passert forventet levetid og derfor kan ha redusert ytelse sammenlignet med nyere anlegg. Behovet for rens tyder på normal oppsamling av støv og fett over tid.

Risiko: Eldre ventilasjonskomponenter kan over tid gi redusert luftutskifting, dårligere inneklime og økt belastning på anlegget. Oppsamling av støv og fett i kjøkkenventilator kan også påvirke funksjonen og gi økt behov for vedlikehold, selv om luftutvekslingen på bad og kjøkken ble vurdert som tilfredsstillende på befaringsstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre gradvis redusert funksjon og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting av ventilasjonskomponenter. Dersom rengjøring og oppfølging uteblir, kan dette på sikt påvirke inneklime, luktavtrekk og anleggets driftssikkerhet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å rense kjøkkenventilatoren og det mekaniske ventilasjonsanlegget, samt følge opp anleggets funksjon gjennom normalt vedlikehold. På grunn av alder anbefales det også behov for oppgradering eller utskifting av ventilator og ventilasjonsanlegg på sikt, selv om luftutvekslingen ble vurdert som tilfredsstillende ved befaringen. Det anbefales å få dette utført av en ventilasjonsfaglig person i regi av sameie.

Takstmannens vurdering ved TG3: