

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig  
Øbergveien 3 C  
1792 Tistedal



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

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

**Utført av:**

Takstmann

**Jostein Mathisen**

Dato: 02/06/2026

Teglverket 13A  
Skjeberg 1747  
41443728  
jostein@takstmann-  
sarpsborg.no

  
Takstmann Jostein Mathisen  
takstmann-sarpsborg.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 gjennomsnittlige levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:150, Bnr: 95
<b>Hjemmelshaver:</b>	Peter Lirvall og Anita Lirvall
<b>Seksjonsnr:</b>	3
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	Felles eiet 2108 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	OFFENTLIG
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	G-310 - Søndre Tistedal. Boligformål og felles avkjørsel.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke innhentet.
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke relevant
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke relevant
<b>Byggear:</b>	2015

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:** 14.05.2026**Forutsetninger:**

Regnvær på befaringen. Boligen var ubebodd, men møblert.

**Oppdragsgiver:**

Peter Lirvall og Anita Lirvall

**Tilstede under befaringen:**

Jostein Mathisen, nøkler lagt på avtalt sted.

**Fuktmåler benyttet:**

Tramex

**OM TOMTEN:**

Boligen ligger i ett skrått parti på tomten og tomten bak boligene har en bratt skråning med gress og naturlig vegetasjon. Gårdsplassen er belagt med belegningsstein.

**OM BYGGEMETODEN:**

Boligen står på støpt fundamentering og grunnmur av thermomur-elementer. Etasjeskille antatt i trekonstruksjon. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 25cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende panel. Vinduer med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2016. Ytterdør har og terrassedør har 2-lags glass. Saltak konstruert i tre med w-takstoler og kaldt loft. Taket er tekket med betongtakstein. Boenheten ligger i bygningens u.etasje.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår i hovedsak funksjonell, men det er påvist slitasje og noen avvik med behov for utbedringer. Gulvet på badet er skadede fliser og manglende fall mot sluk. Ventilasjonsanlegget fungerte ikke på befaringen. Terrassen har stor slitasje og synlige skjevheter. Denne oppsummeringen er ikke en uttømmende liste og rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand.

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

- Elektrisk gulvvarme på badet.
- Luft til luft varmepumpe fra 2025

**BRANNSIKKERHET:**

- Røykvarslerer montert.
- Brannslukkingsapparat plassert i entré

**DOKUMENTKONTROLL:****KILDER:**

- Eier
- Egenerklæring og spørreskjema utfylt av eier
- Eiendomsverdi.no
- Byggesaksdokumenter og tegninger
- Tinglyst seksjonering

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

- ENTRÉ: malt platekledning, slett hvitmalt, fliser
- STUE/KJØKKEN: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
- 4 SOVEROM: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
- BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****ANDRE ROM:**

- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår hovedsakelig funksjonelt, men med noe alders- og bruksslitasje som forventet ut ifra byggeåret.
- Punktvis knirk/fjæring i laminatgulv kommer av ujevnt undergulv. Bevegelser kan føre til åpne skjøter og svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
- Himlinger har noen ujevnheter og skjolder. Hovedsakelig estetisk konsekvens etter ufagmessig overflatebehandling.

**PLANAVVIK:**

- Planavvik målt med laser på gulv viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 30mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering av boligen i forbindelse med salg. Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men oppmålt og enkelt beskrevet. Undertegnede utførte tilstandsvurdering av leiligheten i etasjen over i desember 2025 og de observasjoner som ble gjort for bygningsdeler tilknyttet den seksjonen er ikke kontrollert på nytt i forbindelse med denne tilstandsrapporten.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Eier opplyser om:

2015:

- Ombygging av bygningen fra enebolig til tomannsbolig.

2025:

- Installert ny luft til luft varmepumpe. Faktura fra Enøk-Spesialisten fremvist.
- Skiftet dusjkabinett, badekar og baderomsinnredning. Utført som egeninnsats.

**FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:**

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak.

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

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

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilighet u.etg	101			43
SUM BYGNING	101			43
SUM BRA	101			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Frittstående bod		3		
SUM BYGNING		3		
SUM BRA	3			

**BRA-i:**

LEILIGHET U.ETASJE: entré, stue/kjøkken, bad, 4 soverom.

---

**BRA-e:**

ANDRE BYGNINGER: bod.

---

**MERKNADER OM AREAL:**

Takhøyde leilighet: 2,44-2,46 meter.

---

**GARASJE / UTHUS:****FRITTSTÅENDE BOD:**

Enkelt fundamentert og konstruert bod med leggende bord og dobbel dør med enkle glass. Saltak konstruert i tre med asfalttekkning. Boden har slitasje og skjevheter.

---

**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:*

**Jostein Mathisen**

Byggmester, Takstmann

02/06/2026



Jostein Mathisen

## 1. Grunn og fundamenter

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

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, drenering og fundamenter som ligger under terreng. I følge kart fra NGU så består grunnen av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Boligen står på støpt fundamentering og grunnmur/vegger av thermomur-elementer.

#### Merknader:

- Deler av puss på hjørne av muren har avskalling som reduserer motstandsdyktighet mot vann og vanninntrengning og utbedring kan påregnes.
- Deler av thermomur er ikke tildekket med brannhemmende materiale eller tilfylte masser. Materialet er lett antennelig og bør pusses eller tildekkes på annen tilfredsstillende måte. Dette gjelder også støttemur.
- Deler av grunnmursplast er ikke tettet/klemt i toppen og store deler ligger under terreng. Forholdene gir økt risiko for vanninntrengning og følgeskader i konstruksjoner og rom under terreng

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

#### Merknader:

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger singel, terrasse og belegningsstein inntil muren. Vann fra taknedløp ledes til rør i grunnen.

#### Merknader:

- Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
- Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i konstruksjoner og rom under terreng.

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere. Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 25cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende panel. Pussede murvegger i u.etg er vurdert i punkt 1.1.

**Merknader:**

- Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning. Ved terrasse/balkong er lufting blokkert og kan føre til lokale fuktskader over tid. Det er synlige skjolder under balkongen og ytterligere undersøkelser anbefales.
- Flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid skal opprettholdes.
- Stedvis er ikke vindtetting godt klemt i bunnen av vegg og dette gir risiko for varmetap og kondensproblemer. Der trevirke er synlig pga av dette så er det noe misfarging som indikerer tidvis kondensering og dette kan gi større følgeskader over tid.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Vinduer med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2016. Ytterdør har og terrassedør har 2-lags glass.

**Merknader:**

- Ytterdør og flere vinduer tar i karmen ved åpning/lukking og trenger justering.
- Det er sprekker i overflaten på ytterdøren og dette vil føre til skader ved værbelastning over tid.
- Det er stedvis påbegynt oppsprekking mellom karmen og murpuss, det er ikke beslag og god tetting under dører og beslag under vinduer har lite fall. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen ved vinduer og dører.

**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre med w-takstoler og kaldt loft.

- Det er spalte i takutstikk og ventiler i gavler som gir normal løsning for ventilering.
- Takkonstruksjon fremstår stabil og uten synlige svanker og vesentlige nedbøyninger.

**Merknader:**

-Deler av trevirke på takstoler og bordtak er misfarget etter kondens på loftet. Dette kan føre til svekkelser over tid. Stedvis er bordtak skiftet ut til OSB-plater som ikke er fagmessig utført. Forholdene kan føre til nedbøyninger og skjelheter over til. Vurdering må ses i sammenheng med punkt 5.1

**TG 1** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2016

Undertaksbelegg, sløyfer/lekter og betongtakstein fra 2016. Inspirert fra gardintrapp i takfot ved terrasse, bakkeplan og loft. Det var glatt/vått på taket, samt ingen sikker adkomst som takstige eller lignende

- Taktekking fremstår hovedsakelig i normal stand i henhold til alder.
- Det regnet på befaringsstidspunktet og det ble ikke påvist tegn til lekkasjer på loftet.

**Merknader:**

-Taktekking har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges.

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

Adkomst til kaldt loft fra nedfellbar luke og stige. Det er gulv på deler av loftet.

**Merknader:**

- Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. Lufting for avløp er kun utført med vakuumentil på loftet og eventuelt nedsatt funksjon for denne kan være medvirkende. Forholdene svekker trevirket over tid og følgeskader i kombinasjon kan oppstå.
- Ved luke til loftet så er det isolert med lett antennelig materiale. Slike materialer skal ikke benyttes uten at de er tildekket da de utgjør en risiko for eskalering og spredning ved eventuell brann.

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

TERRASSE 43m<sup>2</sup>:

Terrasse i trevirke som er anlagt tett mot grunnen.

**Merknader:**

- Enkelt utført understøtting og fundamentering har ført til synlige skjevheter i gulvet og etterslep på vedlikehold har ført til oppsprekking og slitasje i trevirket. Det kan påregnes utskifting av terrasse da forventet brukstid har passert.

**7. Våtrom****7.1 Bad/vaskerom****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

**OVERFLATER OG VENTILASJON:**

- Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.
- Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

**INNREDNING/UTSTYR:**

- Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
- Speil og belysning på overskap
- Dusjkabinett
- Badekar
- Gulvstående toalett
- Opplegg og plass til vaskemaskin

**Merknader:**

- En flis under dør har sprukket. Utskiftning av flis anbefales.
- Det er hull etter oppheng på vegger som ikke er tettet. Disse bør tettes for å unngå fukt i bakenforliggende konstruksjon.
- Himlingen har synlige skjøter og ujevnheter som følge av ufagmessig utførelse. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

**TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Fliser på gulvet. Sluk plassert under dusjkabinett og badekar. Begrenset mulighet for flytting av kabinett og badekar for god måling av fall.

-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel og fliser under dør.

#### **Merknader:**

-Flere fliser i ytterkanter har sprukket. Årsak er ukjent, men bevegelser i underliggende og tilstøtende konstruksjoner kan være årsaken sammen med at fliser er lagt for tett mot vegger. Utbedringer kan påregnes.

-Gulvet har ikke fall mot slukene og punkter på gulv er lavere enn sluk. Bruksvann og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

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

Membranen er fra 2015

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

2 Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk

-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer

-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

#### **Merknader:**

-Det er flere hull etter oppheng på vegger som ikke er tettet og dette svekker bakenforliggende membran. Risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjon er til stede.

-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.

-Det er begrenset hvor mye dusjkabinett og badekar kan flyttes og dette begrenser muligheten for jevnlig rengjøring i sluket. Dette er vesentlig for at sluket ikke skal tettes og vann renner utover gulvet.

## **8. Kjøkken**

### **8.1 Kjøkken**

#### **TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

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.

**FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:**

Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

**VENTILATOR:**

Trekker svakt ved test med papirark.

- Innredning med fronter som har imitert trestruktur. Frostet glass i flere overfronter
- Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk
- Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
- Integrert micro, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin
- Komfyrvakt installert

**Merknader:**

- Kjøkkeninnredning og benk har avskallinger og slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til skader ved vannsøl, vasking eller annen normal bruk av kjøkken.
- Ventilator trekker svakt. Dette gjør at matos og fuktig luft ikke ledes ut av rommet og reduserer kvaliteten på inneluften.
- Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper selv om dette var påkrevd da vanninstallasjonen ble etablert. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann stenges og risiko for større fuktskader er til stede.

**9. Rom under terreng****9.1 U.etasje****TG 1** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Malte flater på vegger og i himlinger.

- Det ble ikke påvist symptomer på fuktrelaterte problemer ved kontroll av vegger mot terreng.
- Det ble ikke påvist symptomer på fuktrelaterte problemer ved kontroll Himlinger i rom under terreng.

**Merknader:****TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Laminat på gulv.

**Merknader:**

- Det ble ikke påvist symptomer på fuktrelaterte problemer ved kontroll av gulv.
- Det er merkbar fjæring og knirk i deler av gulv. Dette virker å komme av ujevnt undergulv som følge av ufagmessig støpt av gulv mot grunnen. Bevegelser i gulv vil føre til åpne skjøter og videre svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.

**TG 1** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Vegger er oppført i thermomur-elementer med gips på innsiden. Disse elementene må være tildekket av brannhemmende materiale og hullboring ble derfor ikke utført.

- Det ble søkt med fuktindikator på erfaringsmessig fuktutsatte steder. Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.
- Det er ventiler i vegger som sikrer luftgjennomstrømning.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2015  
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.  
Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i plast.

- Stoppekran er plassert på badet og fungerer ved test på befaring.
- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
- Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut på våtrom.

**Merknader:**

- Lufting av avløp er kun utført med vakuumentil. Optimal løsning er å føre lufting til det fri over tak. Vakuumentil har en begrenset levetid og ved eventuell funksjonssvikt så kan vannlåser tømmes, og det kan oppstå lukt og avgasser fra anlegget ut i boligen. Hvis ventilen er defekt så kan dette også være medvirkende til de avvikene så ble påvist på loftet.
- Det er korrosjon på rør i rørskapet. Dette reduserer forventet brukstid. Årsak er ukjent og ytterligere undersøkelser anbefales.
- Kurser i rørskapet er ikke merket. Dette kan vanskeliggjøre feilsøking og utskiftninger ved eventuelle skader på vannrør.
- Tilkobling av vanntilførsel til bereder er utført med plastrør. Dette er ikke anbefalt at temperatur kan svakke tilkobling og føre til lekkasjer.

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014  
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
Berederens plassering er tilfredsstillende.  
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2014. Plassert i våtrom og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

**Merknader:****Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 1** 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2025. Dokumentasjon fra Enøk-Spesialisten NUF er fremvist for installering.

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

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2015  
Det var sist inspisert i 2026 (filterskift)  
Det var rengjort i 2015  
Anlegget ble sist fornyet i 2015  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har balansert ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger og vinduskarmer og avtrekksvifte på badet. I tillegg er det anlegg for balansert ventilasjon.

-Det trekker ok ved test med papirark på avtrekksvifte på badet.

#### **Merknader:**

-Funksjon for balansert ventilasjon er redusert på befaring og det trekker ikke merkbart ved test med papirark på avtrekksventiler. Anlegget trenger service/repasjon og rengjøring.  
-Det er benyttet avtrekksventiler på tilluft fra ventilasjonsanlegget. Dette indikerer ufagmessig montering.  
-Deler av friskluftsventiler i vegger er dekket av taklister og dette kan gi begrenset funksjon.  
-Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

## **11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

### **11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 28.10.2016

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2015

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

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

Sikringsskap og automatsikringer fra 2015. 13 kurser inkludert hovedsikring og overspenningsvern. Hovedsakelig skjult anlegg. Varmtvannsbereider har fast tilkobling til anlegget.

Samsvarserklæring fremvist for:

-Installasjon i bolig. Utført av O. Hansens Eftf AS, datert 07.12.2016

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

-Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 28.10.2016 i Øbergveien 3 C

-Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet

#### **Merknader:**

-Det opplyses at baderomvifte er skiftet av eier i 2026. Kobling av installasjoner skal gjøres av faglært elektriker og arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.  
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.



## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

---

### LOVLIGHET/ENDRINGER:

- Planløsning og bruk av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.
- Fasader er endret i henhold til tegninger da det opprinnelig er tegnet liggende kledning på yttervegger i u.etg som i dag er pusset og malt samt at vinduer opprinnelig er tegnet med sprosser.

### FERDIGATTEST:

- Det foreligger ferdigattest for; Ombygging av tre stykk eneboliger slik at de blir horisontaldelte tomannsboliger og endret plassering av dobbelgarasje. Datert 23.12.2015

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Deler av puss på hjørne av muren har avskalling som reduserer motstandsdyktighet mot vann og vanninntrengning og utbedring kan påregnes.</li> <li>-Deler av thermomur er ikke tildekket med brannhemmende materiale eller tilfylte masser. Materialet er lett antennelig og bør pusses eller tildekkes på annen tilfredsstillende måte. Dette gjelder også støttemur.</li> <li>-Deler av grunnmursplast er ikke tettet/klemt i toppen og store deler ligger under terreng. Forholdene gir økt risiko for vanninntrengning og følgeskader i konstruksjoner og rom under terreng</li> </ul>
1.3	Terrengforhold
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.</li> <li>-Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i konstruksjoner og rom under terreng.</li> </ul>
2.1	Yttervegger
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning. Ved terrasse/balkong er lufting blokkert og kan føre til lokale fuktskader over tid. Det er synlige skjolder under balkongen og ytterligere undersøkelser anbefales.</li> <li>-Flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid skal opprettholdes.</li> <li>-Stedvis er ikke vindtetting godt klemt i bunnen av vegg og dette gir risiko for varmetap og kondensproblemer. Der trevirke er synlig pga av dette så er det noe misfarging som indikerer tidvis kondensering og dette kan gir større følgeskader over tid.</li> </ul>
3.1	Vinduer og ytterdører
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Ytterdør og flere vinduer tar i karmen ved åpning/lukking og trenger justering.</li> <li>-Det er sprekker i overflaten på ytterdøren og dette vil føre til skader ved værbelastning over tid.</li> <li>-Det er stedvis påbegynt oppsprekking mellom karmen og murpuss, det er ikke beslag og god tetting under dører og beslag under vinduer har lite fall. Forholdene gir økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen ved vinduer og dører.</li> </ul>
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Deler av trevirke på takstoler og bordtak er misfarget etter kondens på loftet. Dette kan føre til svekkelser over tid. Stedvis er bordtak skiftet ut til OSB-plater som ikke er fagmessig utført. Forholdene kan føre til nedbøyninger og skjevheter over tid. Vurdering må ses i sammenheng med punkt 5.1</li> </ul>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampspærre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. Lufting for avløp er kun utført med vakuumentil på loftet og eventuelt nedsatt funksjon for denne kan være medvirkende. Forholdene svekker trevirket over tid og følgeskader i kombinasjon kan oppstå.</li> <li>-Ved luke til loftet så er det isolert med lett antennelig materiale. Slike materialer skal ikke benyttes uten at de er tildekket da de utgjør en risiko for eskalering og spredning ved eventuell brann.</li> </ul>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Enkelt utført understøtting og fundamentering har ført til synlige skjevheter i gulvet og etterslep på vedlikehold har ført til oppsprekking og slitasje i trevirket. Det kan påregnes utskifting av terrasse da forventet brukstid har passert.</li> </ul>
7.1.1	Bad/vaskerom Overflate vegger og himling

	<ul style="list-style-type: none"> <li>-En flis under dør har sprukket. Utskiftning av flis anbefales.</li> <li>-Det er hull etter oppheng på vegger som ikke er tettet. Disse bør tettes for å unngå fukt i bakenforliggende konstruksjon.</li> <li>-Himlingen har synlige skjøter og ujevnheter som følge av ufagmessig utførelse. Hovedsakelig estetisk konsekvens.</li> </ul>
7.1.3	Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Det er flere hull etter oppheng på vegger som ikke er tettet og dette svekker bakenforliggende membran. Risiko for fukt inntrengning i bakenforliggende konstruksjon er til stede.</li> <li>-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.</li> <li>-Det er begrenset hvor mye dusjkabinett og badekar kan flyttes og dette begrenser muligheten for jevnlig rengjøring i sluket. Dette er vesentlig for at sluket ikke skal tettes og vann renner utover gulvet.</li> </ul>
8.1	Kjøkken Kjøkken
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Kjøkkeninnredning og benk har avskallinger og slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til skader ved vannsøl, vasking eller annen normal bruk av kjøkken.</li> <li>-Ventilator trekker svakt. Dette gjør at matos og fuktig luft ikke ledes ut av rommet og reduserer kvaliteten på inneluften.</li> <li>-Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper selv om dette var påkrevd da vanninstallasjonen ble etablert. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann stenges og risiko for større fuktskader er til stede.</li> </ul>
9.1.2	U.etasje Gulvets overflate
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Det ble ikke påvist symptomer på fuktrelaterte problemer ved kontroll av gulv.</li> <li>-Det er merkbare fjæring og knirk i deler av gulv. Dette virker å komme av ujevnt undergulv som følge av ufagmessig støpt av gulv mot grunnen. Bevegelser i gulv vil føre til åpne skjøter og videre svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.</li> </ul>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Lufting av avløp er kun utført med vakuumentil. Optimal løsning er å føre lufting til det fri over tak. Vakuumentil har en begrenset levetid og ved eventuell funksjonssvikt så kan vannlåser tømmes, og det kan oppstå lukt og avgasser fra anlegget ut i boligen. Hvis ventilen er defekt så kan dette også være medvirkende til de avvikene så ble påvist på loftet.</li> <li>-Det er korrosjon på rør i rørskapet. Dette reduserer forventet brukstid. Årsak er ukjent og ytterligere undersøkelser anbefales.</li> <li>-Kurser i rørskapet er ikke merket. Dette kan vanskeliggjøre feilsøking og utskiftninger ved eventuelle skader på vannrør.</li> <li>-Tilkobling av vanntilførsel til bereder er utført med plastrør. Dette er ikke anbefalt at temperatur kan svakke tilkobling og føre til lekkasjer.</li> </ul>
10.5	Ventilasjon
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Funksjon for balansert ventilasjon er redusert på befaring og det trekkes ikke merkbart ved test med papirark på avtrekksventiler. Anlegget trenger service/reparasjon og rengjøring.</li> <li>-Det er benyttet avtrekksventiler på tilluft fra ventilasjonsanlegget. Dette indikerer ufagmessig montering.</li> <li>-Deler av friskluftsventiler i vegger er dekket av taklister og dette kan gi begrenset funksjon.</li> <li>-Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.</li> </ul>

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.2	Bad/vaskerom Overflate gulv
	<p>-Flere fliser i ytterkanter har sprukket. Årsak er ukjent, men bevegelser i underliggende og tilstøtende konstruksjoner kan være årsaken sammen med at fliser er lagt for tett mot vegger. Utbedringer kan påregnes.</p> <p>-Gulvet har ikke fall mot slukene og punkter på gulv er lavere enn sluk. Bruksvann og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.