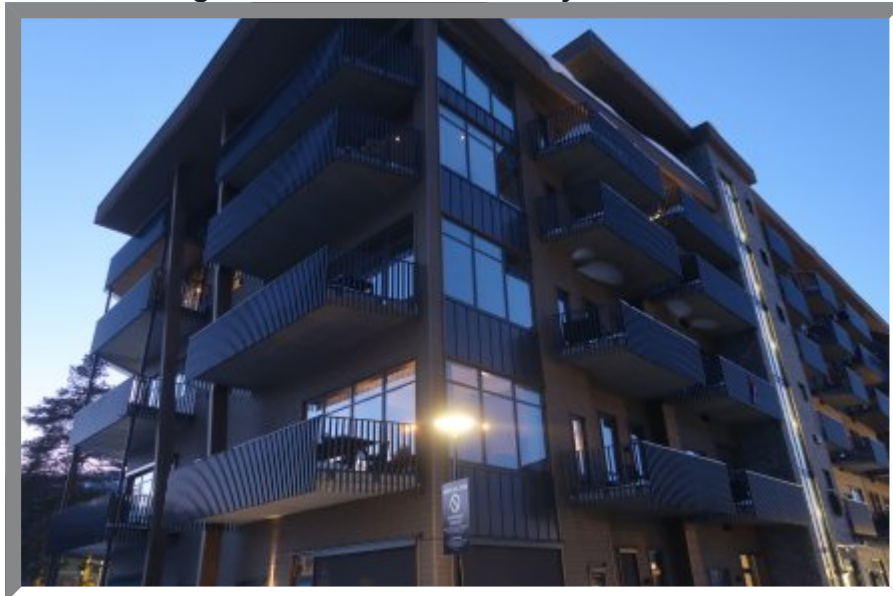


TILSTANDSRAPPORT FOR LEILIGHET.

Velkomstvegen 41 H0501, 2420 Trysil



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
12	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
5	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
3	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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.



EIERSKIFTERAPPORT™

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 gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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:

Matrikkeldata:	Gnr:37, Bnr: 1654
Hjemmelshaver:	Fountain Venture AS
Seksjonsnr:	63
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1472 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Annet kombinert formål
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst om.
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om.
Byggeår:	2022

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	14.02.2026
----------------	------------

Forutsetninger:

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.

Tilstandsrapporten begrenser seg til innvendige bygningsdeler i leiligheten. Fellesarealer er ikke kontrollert.

Leiligheten er oppdelt i 501 A og 501 B. Leiligheten er vurdert som en leilighet.

Oppdragsgiver:

Fountain Venture AS

Tilstede under befaringen:

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomten er sentralt plassert i forbindelse med alpinanlegget, og har kort vei til dagligvare og restauranter.

Radon:

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger bygningen i et område med høy radonstråling. Det anbefales at leiligheten måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³. Eksponering av radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi over tid, kan forårsake helseskader.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygget er oppført i betong og stålkonstruksjoner. Yttervegger av bindingsverk av tre med liggende trekledning. Selve konstruksjonen av leilighetsbygget er ikke kontrollert.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som i god stand, med normal slitasje på overflater.

For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

Vannbåren gulvvarme.

Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen.

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ:

• vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg, slik som garasje, bod, anneks, naust og så videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • innerdører • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre, slik som hvitevarer • piper og ildsteder • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon over leiligheten.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Gulv: Overflater av fliser, teppe og parkett.

Vegger: Overflater av fliser, trepanel og malte gipsplater.

Innvendig tak: Overflater av malte gipsplater.

Merknader:

Overflater har normal slitasje. Det forekommer mindre lokale skader på overflater med gipsplater.

På soverom mot stue/ kjøkken og i stue/ kjøkken, ble det påvist løse gulvlister. Løse gulvlister må festes bedre av fagperson.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/ hyller etc. Og noe misfarge/ skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Det ble påvist knirk i gulv med parkett på soverommene og ved kjøkkeninnredning. Knirk i gulv lager støy og kan for enkelte være irriterende.

På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder og målbart skadelig fukt i parkett på det midtre soverommet ved balkongdør. Det er ikke kjent hvor fukten kommer fra, og det må utføres ytterligere undersøkelser for å konstatere hvor fukten kommer fra.

Vedvarende fuktbelastning på parkettgulv vil kunne medføre at parketten kan få skader, og kan medføre behov for utbedring.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Bad i 501 B:**

Veggmontert innredning med skuffer og heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.

- Dusjvegger i glass.

- Veggmontert toalett.

- Opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

Innredningen framstår som i god stand, med liten slitasje.

Stort bad i 501 A:

Veggmontert innredning med skuffer og heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.

- Høyskap.

- Dusjvegger i glass.

- Veggmontert toalett.

- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Merknader:

Innredningen framstår som i god stand, med liten slitasje.

Noe justeringsbehov på skuffer.

Lite bad i 501 A:

Veggmontert innredning med skuffer og heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.

- Skyvedører i dusjsone.

- Veggmontert toalett.

Merknader:

Innredningen framstår som i god stand, med liten slitasje.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved leiligheten. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle leiligheten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst om noen endringer etter byggeår.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne 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
5. etasje	142 m ²			40 m ²
SUM BYGNING	142 m ²			40 m ²
SUM BRA	142 m ²			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Entré/ gang, tre bad, fire soverom og stue/ kjøkken.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser.
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Leiligheten har varierende veggtykkelser og mye delevegger, som gjør arealmåling vanskelig. Oppgitt areal kan ha mindre avvik.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

GARASJE / UTHUS:

Leiligheten har tilgang på to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømrmester og takstmann

17/02/2026



Sondre Lillebo

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG iu** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Merknader:

Bygningsdelen er vurdert til å være en del av fellesarealet, og blir dermed ikke vurdert.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Terrengfall fra bygningen er ikke vurdert, da terrenget rundt bygningen er vurdert som fellesareal.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Det er foretatt visuell kontroll av ytterveggen som tilhører leiligheten, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vinduer:

Leiligheten har vinduer fra 2022.

Ytterdører:

Inngangsdører i tett utførelse.

Balkongdører med glassfelt.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører i tre er ca. 40 år.

Merknader:

Vinduer:

Vinduer fremstår som i normalt god stand, og fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen.

Ytterdører:

Balkongdør i 501 B har justeringsbehov.

Ytterdører har bruksslitasje i form av riper og hakk i overflater.

Annet:

På befaringsdagen ble det påvist kondens/ fukt på vindu i stue. Se opplysninger under ventilasjon lengre bak i rapporten, for mer informasjon.

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

Takkonstruksjonen til leilighetsbygget ble ikke kontrollert på befaringsdagen.

Merknader:

Bygningsdelen er vurdert til å være en del av fellesarealet, og blir dermed ikke vurdert ytterligere.

Ingen 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Takteking av takpapp.

Taktekingen til leilighetsbygget ble ikke kontrollert på befaringsdagen.

Merknader:

Bygningsdelen er vurdert til å være en del av fellesarealet, og blir dermed ikke vurdert ytterligere.

5. Loft**Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Leiligheten har ikke noe loftskonstruksjon.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

EIERSKIFTERAPPORT™

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Leiligheten har tre balkonger på til sammen ca. 40 m².

Balkongene er oppført i betong, med rekkverk av metall.

Balkongene var på befaringsdagen delvis tildekket med snø, og overflatene er ikke fullstendig kontrollert.

Merknader:

Siden det ikke er mulig å kontrollere hele balkongen på grunn av snøforholdene, er det en risiko for at det kan være skader som ikke var synlig på befaringsdagen, og som kan medføre behov for tiltak. Det anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig når snøen er borte.

7. Våtrom**7.1 Bad i 501 B****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Overflate av fliser på vegger. Lakkerte stålplater i innvendig tak.

Merknader:

Overflatene fremstår som hele, og i god stand på befaringsdagen.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflater av fliser på gulv.

Fallforhold er kontrollert opp mot gjeldene krav på oppføringstidspunktet (TEK 17).

Merknader:

Overflaten fremstår som i god stand, uten påviste skader på befaringsdagen.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra 2021

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.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtrommet er utført som prefabrikert baderomsmodul med egen teknisk godkjenning (TG 20424). Teknisk godkjenning blir lagt til grunn som dokumentasjon.

Forventet levetid for membran under fliser er ca. 20 år.

Merknader:

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom for våtrommet, siden våtrommet er utført som baderomsmodul. Det kunne ikke påvises forhøyede verdier ved fuktsøk på tilstøtende overflater.

7.2 Stort bad i 501 A**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Overflate av fliser på vegger. Lakkerte stålplater i innvendig tak.

Merknader:

Overflatene fremstår i hovedsak som hele, og i god stand på befaringsdagen.

I dusjsonen ble det påvist manglende fugemasse mellom enkelte fliser.

Bilde viser manglende fugemasse mellom enkelte fliser.

**TG 1** 7.2.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er 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.

Overflater av fliser på gulv.

Fallforhold er kontrollert opp mot gjeldene krav på oppføringstidspunktet (TEK 17).

Merknader:

Overflaten fremstår som i god stand, uten påviste skader på befaringsdagen.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtrommet er utført som prefabrikkert baderomsmodul med egen teknisk godkjenning (TG 20424). Teknisk godkjenning blir lagt til grunn som dokumentasjon.

Forventet levetid for membran under fliser er ca. 20 år.

Merknader:

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom for våtrommet, siden våtrommet er utført som baderomsmodul. Det kunne ikke påvises forhøyede verdier ved fuktsøk på tilstøtende overflater.

7.3 Lite bad i 501 A**TG 1** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Overflate av fliser på vegger. Lakkerte stålplater i innvendig tak.

Merknader:

Overflatene fremstår som hele, og i god stand på befaringsdagen.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Overflater av fliser på gulv.

Fallforhold er kontrollert opp mot gjeldene krav på oppføringstidspunktet (TEK 17).

Merknader:

Overflaten fremstår som i god stand, uten påviste skader på befaringsdagen.

Skyvedør er utformet slik at den hindrer effektiv avrenning av eventuelt lekkasjevann til sluk.

Påvist sprekk i silikonfuge mellom dørterskel og gulv.

Bilde viser tettelist under skyvedør i dusjsone.

**TG 1** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtrommet er utført som prefabrikkert baderomsmodul med egen teknisk godkjenning (TG 20424). Teknisk godkjenning blir lagt til grunn som dokumentasjon.

Forventet levetid for membran under fliser er ca. 20 år.

Merknader:

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom for våtrommet, siden våtrommet er utført som baderomsmodul. Det kunne ikke påvises forhøyede verdier ved fuktsøk på tilstøtende overflater.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™

Vanninstallasjonen er fra 2022

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.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Oppvaskkum med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/- frysenskap.

Frittstående mikrobølgeovn.

Påvist komfyrvakt over platetopp, og lekkasjevarsler for oppvaskmaskin.

Ventilator over platetopp.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normal stand, kun med enkelte mindre justeringsbehov av skapdører og mindre bruksmerker.

På befaringsdagen ble det påvist knirk i parkett ved kjøkkeninnredningen.

Ventilator over platetopp fører ikke avtrekksluften ut av bygget, men benytter seg av kullfilter (omluft). Kullfilter (omluft) vurderes som en ikke tilfredsstillende løsning etter standarden for tilstandsrapporter (NS3600).

Komfyr var ikke ferdig montert på befaringsdagen.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk ført ut av bygget. Øvrig kjøkkeninnredning vurderes til TG1.

Bilde viser manglende innfesting av stekeovn.

**9. Rom under terreng****10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med fordelerskap plassert i innvendig tak i baderomsmoduler. Stoppekraner er plassert i hver enkelt baderomsmodul. Vannmålere er plassert i det store badet i 501 A.

Avløpsrør:

Avløpsrør av plast.

Merknader:

Vannrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet. Stoppekraner er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet. Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør skap, føres ut på gulv på bad.

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet. Stakeluke og lufting av avløp ble ikke lokalisert på befaringsdagen, ukjent plassering/ løsning. Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, og vurderes som tilfredsstillende.

Innebygget sisterner:

Iht. dokumentasjon som følge av teknisk godkjenning for baderomsmoduler, er innebygde sisterner utført lekkasjesikret og tilfredsstillende kravene på oppføringstidspunktet.

Annet:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert. Undertegnede bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse på vann- og avløpsanlegg, og det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester før salg/ overtakelse.

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Leiligheten har ingen egen varmtvannsbereder, og er dermed ikke kontrollert ytterligere.

Merknader:**TG 1** 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme. Fordelerskap plassert i entré/ gang.

Merknader:

Det ble ikke påvist antydning til lekkasjer eller lignende på befaringsdagen.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse på vannbårne varmeanlegg, og det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester før salg/ overtakelse.

TG 1 10.4 Varmesentraler

EIERSKIFTERAPPORT™

Bygningen er tilkoblet fjernvarme.

Merknader:

Varmesentraler er ikke ytterligere kontrollert da varmeanlegget ansees som en del av fellesarealet.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Leiligheten ventileres via balansert ventilasjon.

Ventilasjonsaggregat er plassert i innvendig tak i entré/ gang.

Merknader:

Ventilasjonsaggregatet var i drift på befaringsdagen, og hadde ingen aktive alarmer. Filtre fremstår som rene.

Det er ikke opplyst om når filtre sist ble skiftet ut. Det anbefales at det kontrolleres når sist filterbytte/ service ble utført, da ventilasjonsanlegget er avhengig av jevnlig filterbytte for å kunne fungere tilfredsstillende.

På befaringsdagen var det mye isdannelse på utvendig luftinntak/ avkast, samt rundt balkongdør i 501 B.

På befaringsdagen var det kondens/ fukt i vinduskarm på stue/ kjøkken.

Bilde viser isdannelse rundt utvendig luftinntak/ avkast.

**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 elektriske anlegget ble installert i 2022

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 med automatsikringer, plassert i entré/ gang.

Ledningsnett i hovedsak av skjult anlegg.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Det er ikke fremlagt noe egenerklæring fra eier, og det er dermed ikke opplyst om det har vært varmgang eller branntilløp i anlegget. Det er heller ikke opplyst om sikringer ofte løser ut.

Det er ikke fremlagt noe samsvarserklæring eller dokumentasjon for anlegget. Manglede dokumentasjon kan redusere verdien av leiligheten ved et eventuelt videresalg. Det anbefales at dette fremskaffes før salg/ overtakelse.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke fagkompetanse/ spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at autorisert elektroinstallatør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Hjemmelshaver har begrenset informasjon/ kunnskap om leiligheten, da hjemmelshaver selv ikke har bodd der. Leiligheten har gått i utleie.

Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt. Det kan være viktige opplysninger som bygningssakkyndig ikke har fått tilgang på, og bygningsdeler som burde vært ytterligere kontrollert. Salget skal gå via megler, og det er meglers ansvar å innhente egenerklæring.

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Om planløsningen ikke er godkjent i kommunen, kan kommunen pålegge en eventuell tilbakeføring av opprinnelig godkjent planløsning.

Det er ikke fremlagt noe FDV-dokumentasjon for leiligheten. Det anbefales at denne skaffes til veie før salg/ overtakelse. Manglende FDV-dokumentasjon kan resultere i feil bruk av leiligheten, og manglende vedlikehold.

Det foreligger ikke tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget. Det er ikke kjent hvilke forhold som sameiet står for, og hvilke forhold som eier selv har vedlikeholdsansvar for. Det anbefales at dette avklares.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Årsak: Justeringsbehov for balkongdør er forenelig med normal elde og slitasje. Risiko: Justeringsbehov øker risikoen for at slitasjeskader skal oppstå. Konsekvens: Forholdene innebærer at balkongdør må justeres for å fungere tilfredsstillende. Anbefalt tiltak: Balkongdør anbefales justert av fagperson.
7.2.1	Stort bad i 501 A Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

	Årsak: Mangelfull utførelse ved fuging er forenelig med manglende fugemasse mellom fliser. Risiko: Manglende fugemasse mellom fliser kan føre til unødvendig belastning av membran bak fliser. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk. Anbefalt tiltak: Fuger mellom fliser anbefales utbedret av fagperson.
7.3.2	Lite bad i 501 A Overflate gulv
	Årsak: Manglende avrenning til sluk fra eventuelle lekkasjer fra utstyr på våtrommet samsvarer ikke med kravene på oppføringstidspunktet. Sprekkdannelser i silikonfuge mot dørterskel er forenelig med bevegelser i gulv eller innerdør. Risiko: Manglende mulighet for avrenning mot sluk øker risikoen for at skader kan oppstå i tilstøtende konstruksjonen ved en lekkasje. Videre bevegelser kan føre til økte sprekkdannelser mellom gulv og innerdør. Konsekvens: Forholdet medfører behov for utbedring/ endring av løsning under skyvedør. Anbefalt tiltak: Det anbefales at løsning for bedre avrenning mot sluk utbedres i samråd med anbefaling fra fagmann.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Årsak: Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600), krever at avtrekk fra kjøkken blir ført ut av boligen for å oppnå TG1. Manglende montering av stekeovn er ikke forenelig med et bruksklart kjøkken. Risiko: Kullfilter fjerner lukt, men ikke fukt fra matlaging. Manglende utlufting øker risikoen til opphopning av fuktig luft i boligen. Manglende montering av stekeovn kan medføre risiko for at stekeovn kan falle ut av kjøkkeninnredningen. Konsekvens: For en kjøper kan løsningen medføre redusert inneklimate. Manglende effektiv avtrekksventilasjon kan også medføre behov for oppgradering dersom bedre ventilasjon ønskes eller kreves. Forholdet medfører behov for ferdig montering av stekeovn. Anbefalt tiltak: Det anbefales at avtrekket vurderes av ventilasjonsfaglig person, og igangsettes tiltak etter anbefalinger. Stekeovn anbefales montert av fagkyndig.
10.5	Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Årsak:

Isdannelse på utvendig luftinntak/ avkast og rundt balkongdør er forenelig med feil bruk/ innregulering av ventilasjonsanlegget.

Kondensering på vinduer er forenelig med mangelfull ventilasjon.

Risiko:

Ikke tilfredsstillende ventilasjon/ feil innregulering øker risikoen for fuktbelastning i rommet, og øker risikoen for fuktrelaterte skader.

Kondensering på overflater kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader over tid.

Konsekvens:

Forholdet medfører behov for utbedring/ innregulering av ventilasjonsanlegget.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i leiligheten kontrolleres av ventilasjonsfaglig person. Dette for å avklare vedlikeholdsbehov og kapasitet på ventilasjonsanlegget.