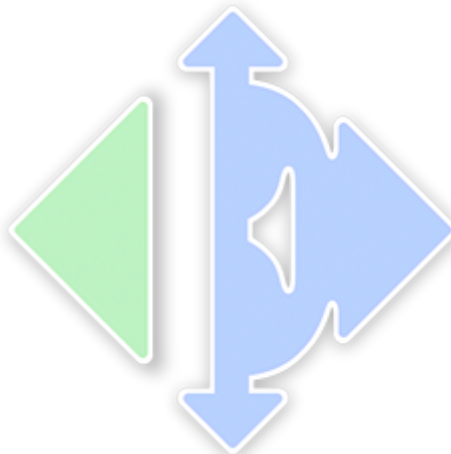


Selveierleilighet
Karl XIIIs gate 11B
1792 Tistedal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kjetil Granberg

Dato: 05/01/2026

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
kjetil@bolavi.no

Bolavi



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 gjennstående 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
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	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:149, Bnr: 131
Hjemmelshaver:	Ane Brenfelt Løkkeberg
Seksjonsnr:	2
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Felles tomt på 277 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2007

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.10.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Grunnmur, terrengforhold og fundament er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er delvis møblert, og selger var til stede ved oppstart av besiktelsen
Oppdragsgiver:	Ane Brenfelt Løkkeberg
Tilstede under befaringen:	Ane Brenfelt Løkkeberg
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten har parkering på utside av bygning med asfaltert bakgård og felles terrassekonstruksjon for tilkomst til leiligheter og bod i 2.etasje

OM BYGGEMETODEN:

Tremanns boligen har fundamentering og ringmur av betong som er utvendig pusset. Bygget er oppført i bindingsverk av treverk hvor takkonstruksjon er av type saltak av prefabrikerte takstoler. Utvendig har firemannsboligen liggende malt kledning med tradisjonell omramming rundt vinduer og dører. Yttertak er tekket med rød betongstein og utvendig beslag/luftehatter i rødt plast belagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet i 2.etg i sameie med 3 leiligheter. Leilighetene har delte boder og kan ikke måles som BRA. Boligen har god planløsning med bad, kjøkken og vinduer/dør fra byggeår. Det er enkelte avvik knyttet til bad og vinduer. Enkelte kledningsbord, hjørnekasser og omrammingsbord med behov for lokale reparasjoner og utskifting. Kledning med behov for vask og maling. Utvendig vedlikehold må planlegges med øvrige beboere

ANNET:**OPPVARMING:**

- Gulvvarme på bad
- Panelovn

BOD

- Felles bod for 2 leiligheter. Dette inngår ikke i bruksarealet da boligen ikke er seksjonert med egen bod

PARKERING:

- Parkering etter sameiet/borettslagets regler

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**2.ETG**

Vegger: Mdf-panel, gips på ett soverom og fliselagt bad

Tak: Tak-ess

Gulv: Laminat, gulvbelegg i gang og fliserlagt bad

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK:**

-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 5 mm på strekker under 2 meter og opptil 7 mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Målte avvik er utenfor dagens krav til planhet, men anses ikke som unormale ut fra bygningens alder.

GULV:

-Normal slitasje på iht alder.

VEGG/HIMLING:

-Det observeres løs folie i skjøt på enkelte takess-plater på soverom. Det er også noen sprekkdannelser i gipsvegg rundt vindu
-Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig annet

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger har ikke utført endringer på boligen i sitt eie

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 målereglene:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2.Etasje	63				59	4
SUM BYGNING	63				59	4
SUM BRA	63					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue/kjøkken, bad, 2 soverom, bod og gang

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

-Takhøyden i 2.etasje er 2.40 meter

-Takhøyden på bad er ca 2.37 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

Felles bod for 2 leiligheter. Dette inngår ikke i bruksarealet da boligen ikke er seksjonert med egen bod

GARASJE / UTHUS:

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:

Kjetil Granberg

Takstmann BMTF & Byggmester

05/01/2026

Kjetil Granberg

1. Grunn og fundamenter

Ingen 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Grunnforhold, fundamenter og grunnmur er ikke vurdert på befaringsdagen, da forholdene ikke har direkte tilknytning til den aktuelle boligen.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 1.3 Terrengforhold

Terrengforhold er ikke vurdert på befaringsdagen, da dette ikke har direkte tilknytning til den aktuelle boligen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon antas å være ca 15 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Det er påvist luftespalte mellom utlekting og trekledning, som indikerer normal utførelse for lufting av konstruksjonen iht byggemåte

-Det er påvist musebånd på tilgjengelige plasser bak nedre del av kledning mot mur

Merknader:

-Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes

-Ytterkledning og hjørnekasser bærer preg av etterslep på vedlikehold. Kledning har misfarging som kan komme av fuktig klima eller mangel på luftsirkulasjon bak kledning. Dette kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Det må kunne forventes vedlikehold og lokale reparasjoner i nær tid. Ved manglende vedlikehold av kledning vil trevirke være mer sårbar for at fuktighet trekker seg inn som vil kunne føre til fukt- og råteskader over tid

-Det lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type sidehengslet. Enkelte vinduer med lufteventiler i toppen. Det registreres datostempling fra 2007. Isolert ytterdør fra byggeår

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

- Flere vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon
- Tørkesprekker og avflaset maling på utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid. Det er også en sprekk i vinduskarm på stue
- Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
- Det påvises svellskade på utforing ytterdør. Utforing er av mdf-material og er uegnet mot gulv. Svellskadde kan ha oppstått pga vannsøl ved f.eks vasking. Det ble utført fuktsøk uten funn av unormale verdier

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltakkonstruksjon oppført med takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av rød sementstein

- Begrenset tilkomst for vurdering av hele konstruksjonen, det er kontrollert fra tilgjengelige områder via lukes lysåpning
- Via loft observeres det gjennomgående lufting via raft nederst ved takfot

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2007

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

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av sement, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak

Merknader:

- Det er registrert mosedannelser enkelte steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein
- Det er ikke montert fuglebånd mellom nederste takstein og beslag. Fuglebånd hindrer fugl i å bygge reir. Fuglereir hindrer luftsirkulasjon og øker risikoen for at lekten råtner og at takpapp/takduk skades over tid
- Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten

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

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra gang. Loftet er kun gangbart ved luke. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp.

- Begrenset tilkomst for vurdering av hele konstruksjonen, det er kontrollert fra tilgjengelige områder via lukes lysåpning

Merknader:

- Avløpslufting over loft er ikke tilstrekkelig isolert. Mangler isolasjon i bend/vinkel. Ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens som kan forårsake fuktskader videre ned i konstruksjonen

6. Balkonger, verandaer og lignende

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har felles terrassekonstruksjon i impregnert treverk for tilkomst til leiligheter i 2.etasje i med rekkverk for tilkomst til leilighetene i 2.etg. Terrassekonstruksjon er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i spile format

Merknader:

- Rekkverkshøyden på felles terrassekonstruksjon måles til 94 cm og er lavere enn dagens krav, men var i samsvar med forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Den lave høyden innebærer økt risiko for fallulykker. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.
- Terrassebordene er lagt direkte inntil trekledningen uten anbefalt luftspalte. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader, da vann og snø kan bli liggende mot fasaden. For å sikre tilstrekkelig uttørring og redusere skadepotensialet anbefales en avstand på minimum 2–3 cm mellom terrassebord og yttervegg
- Det er ikke anbefalt luftspalte mellom terrassebord. Vann etter regn kan bli leggende og påføre terrassen ekstra fuktbelastninger som kan gi økt behov for vedlikehold og forkortet levetid
- Limtretragere er ikke skjøtet med lask/beslag. Dette gir mindre styrke mot sideveis belastning eller skjev belastning
- Terrassekonstruksjon og trapper har etterslep på vedlikehold og er glatt å gå på grunnet dannelse av grønske o.l. Dette gir økt fallfare i trapp. Rens og beis/olje anbefales utført i nær fremtid

7. Våtrom**7.1 Bad**

TG 2 7.1.1 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.
- Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det opplyses om at badet er fra 2007

Fliser på vegger og tak-ess i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Lufteventil i himling og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Vindu i våtsone er ikke av egnet fuktbestandig materiale. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på himling
- Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
- Lekkasje fra dusjslange i kabinett. Sannsynligvis slitt og utett pakning. Anbefaler utskiftning av slange med pakning
- Merker etter bor på to fliser over servant. Ikke boret gjennom flis og perforert membran
- Noe treg avrenning i avløp på servant. Sannsynlig årsak er tett vannlås. Vurderes i pkt 10.1
- Fuktskjolder i himling som kan komme av manglende ventilasjon. Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inn klima. Vurderes i pkt 10.5

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Høyde på terskel over gulv er 7 cm

Grunnet kabinettets plassering er ikke måling av fallforhold eller vurdering av sluk tilgjengelig

Merknader:

- Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall mot sluk. Fall og dør og vegg enkelte steder. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
- Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering
- Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt under fliser er ukjent

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon, soverom for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Plastsluk med vannlås, membran ikke mulig å påvise under sluk

Merknader:

- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen
- Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen
- Det er ikke mulig å rengjøre sluk grunnet dusjkabinettets plassering
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

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.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2007. Type kjøkken er ukjent

Mdf-plater på vegger, tak-ess i himling og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, heltre benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut. Det er flislagt vegg over kjøkkenbenk med forsegling mot benk

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper eller komfyrvakt på kjøkken. Dette var ikke påkrevd, men anbefales alltid

-Slitasje og fuktmerker på benkeplate enkelte steder grunnet vannsøl og mangel på vedlikehold. Det kan være mangel på forsegling rundt kum, men dette kan ikke bekreftes. Det observeres noe svell i bunnplate under vask mot skapdør. Det anbefales forsegling i områder rundt kum for å forhindre av vannsøl trekker seg inn i benkeplate og videre ned i konstruksjon

-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

VVS anlegg med varierende materiale, dels stålrør/kobberrør og rør-i-rør. Avløp og sluker i plast. Rørskap plassert på bad. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinstallasjoner.

-Normalt vanntrykk ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Stoppekran med vannmåler plassert i bod 1.etg

-Rørskap med drenering mot rom med sluk

Rørskap er låst på befaringsdagen. Tilstand på rør og koblinger er ikke kjent og stoppekran i leilighet er derfor ikke funksjonstestet. Det kan være risiko for korrosjon på rør, rust i skap og/eller svikt på stoppekran. Hovedstoppekran plassert i bod. Det anbefales kontroll av rørskap før overtagelse

Merknader:

-Det registreres noe treg avrenning i avløp fra servant på bad. Dette kan skyldes at håravfall e.l samler seg i vannlås. Det anbefales først å rense avløp. Dersom dette ikke øker avløpskapasiteten anbefales rørlegger for videre undersøkelser

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

150 liter varmtvannsbereder fra 2007 av type Hø yax, plassert i felles bod 1.etg. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom uten sluk.

Merknader:

-Varmtvannsberederen er plassert i et rom uten sluk og mangler lekkasjesikring. Det er etablert avløp fra sikkerhetsventil med tilkobling via kobberør til ukjent rom. Ved eventuell lekkasje vil vann ikke nødvendigvis oppdages tidlig nok, og det kan oppstå skader på tilstøtende bygningsdeler. Det kan også oppstå lekkasje i koblingspunkt for kaldt og varmtvann på bereder. Det anbefales å etablere automatisk lekkasjesikring

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer, mekanisk avtrekk på kjøkken.

-Avtrekk på kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

-Badet har ingen mekanisk avtrekk på bad. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innelima

-Det er ikke etablert lufteventiler i soverom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende innelima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom

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 2007

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brannstilløp 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Anlegget er skjult, det er totalt 9 kurser inkludert hovedsikring.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

- Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget.
- Det ble ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

-Anleggets komplette historikk er ukjent og det er uvisst om det foreligger samsvarserklæringer for alle arbeider/endringer utført på anlegget etter 1.1.1999. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er 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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det foreligger byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk. Disse er ikke datert

-Rekkverkshøyden på terrassekonstruksjon måles til 94 cm og er lavere enn dagens krav, men var i samsvar med forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Den lave høyden innebærer økt risiko for fallulykker

-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for 3-mannsbolig datert den 28.02.2008

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	-Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes -Ytterkledning og hjørnekasser bærer preg av etterslep på vedlikehold. Kledning har misfarging som kan komme av fuktig klima eller mangel på luftsirkulasjon bak kledning. Dette kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Det må kunne forventes vedlikehold og lokale reparasjoner i nær tid. Ved manglende vedlikehold av kledning vil trevirke være mer sårbar for at fuktighet trekker seg inn som vil kunne føre til fukt- og råteskader over tid -Det lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Flere vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon -Tørkesprekker og avflasket maling på utvendige trekarmmer/vinduslister. Når det oppstår sprekke-dannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid. Det er også en spekk i vinduskarm på stue -Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Det påvises svellskaade på utforing ytterdør. Utforing er av mdf-material og er uegnet mot gulv. Svellskaade kan ha oppstått pga vannsøl ved f.eks vasking. Det ble utført fuktsøk uten funn av unormale verdier
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det er registrert mosedannelser enkelte steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein -Det er ikke montert fuglebånd mellom nederste takstein og beslag. Fuglebånd hindrer fugl i å bygge reir. Fuglereir hindrer luftsirkulasjon og øker risikoen for at lekten råtner og at takpapp/takduk skades over tid
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Avløpslufting over loft er ikke tilstrekkelig isolert. Mangler isolasjon i bend/vinkel. Ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens som kan forårsake fuktskader videre ned i konstruksjonen
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Terrassebordene er lagt direkte inntil trekledningen uten anbefalt luftspalte. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader, da vann og snø kan bli liggende mot fasaden. For å sikre tilstrekkelig uttørking og redusere skadepotensialet anbefales en avstand på minimum 2–3 cm mellom terrassebord og yttervegg -Det er ikke anbefalt luftspalte mellom terrassebord. Vann etter regn kan bli leggende og påføre terrassen ekstra fuktbelastninger som kan gi økt behov for vedlikehold og forkortet levetid -Terrassekonstruksjon og trapper har etterslep på vedlikehold og er glatt å gå på grunnet dannelse av grønske o.l. Dette gir økt fallfare i trapp. Rens og beis/olje anbefales utført i nær fremtid
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Vindu i våtsone er ikke av egnet fuktbestandig materiale. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på himling -Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug -Lekkasje fra dusjslange i kabinett. Sannsynligvis slitt og utett pakning. Anbefaler utskifting av slange med pakning -Merker etter bor på to fliser over servant. Ikke boret gjennom flis og perforert membran
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall mot sluk. Fall og dør og vegg enkelte steder. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet -Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivarettatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering -Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug
7.1.3	Bad Membran, tettesjikt og sluk
	-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
8.1	Kjøkken Kjøkken

	-Slitasje og fuktmerker på benkplate enkelte steder grunnet vannsøl og etterslep på vedlikehold. Det kan være mangel på forsegling rundt kum, men dette kan ikke bekreftes. Det observeres noe svell i bunnplate under vask mot skapdør. Det anbefales forsegling i områder rundt kum for å forhindre av vannsøl trekker seg inn i benkplate og videre ned i konstruksjon -Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsberederen er plassert i et rom uten sluk og mangler lekkasjesikring. Det er etablert avløp fra sikkerhetsventil med tilkobling via kobberør til ukjent rom. Ved eventuell lekkasje vil vann ikke nødvendigvis oppdages tidlig nok, og det kan oppstå skader på tilstøtende bygningsdeler. Det kan også oppstå lekkasje i koblingspunkt for kaldt og varmtvann på bereder. Det anbefales å etablere automatisk lekkasjesikring
10.5	Ventilasjon
	-Badet har ingen mekanisk avtrekk på bad. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innneklima -Det er ikke etablert lufteventiler i soverom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere innneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende innneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom