

Tilstandsrapport for leilighet.
Fageråsen 990C
2420 Trysil



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 02/09/2025

Knettmovegen 8
Nybergsund 2422
92826392
sondre@bmsl.no



Byggmester
Sondre Lillebo AS



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 bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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.

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:33, Bnr: 913
Hjemmelshaver:	Lars Thorkildsen
Seksjonsnr:	11
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	2313 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Område er regulert for fritidsbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Opplyst forsikret.
Ligningsverdi:	1 500 000
Byggeår:	2016

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.08.2025
Forutsetninger:	Leiligheten ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. I bod med utvendig adkomst, og i kott på hems var det mye inventar, og overflater kan ikke ansees å være fullstendig kontrollert. Tilstandsrapporten begrenser seg til bygningsdeler som hører til den aktuelle leiligheten, eller som eier opplyser han har vedlikeholdsplikt for. Fellesarealer er ikke kontrollert.
Oppdragsgiver:	Lars Thorkildsen
Tilstede under befaringen:	Lars Thorkildsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomten er sentralt plassert i etablert område for fritidsbebyggelse. Bygningen ligger i hellende terreng, med terrassert flate for oppføring av leilighetsbygg.

Tomten har gruset gårdsplass med plass for parkering.

Radon:

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger bygningen i et område med moderat 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.

Hjemmelshaver opplyser at det er felleskostnader på 1400,- per måned.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygg med fire seksjoner.

Leilighetsbygget er oppført på ringmur av lettklinkerblokker, og støpt plate mot grunn. Yttervegger av bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torvtak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

Lukket vedovn i stue, med brannplate på gulv.

Gulvvarme på bad, bod med utvendig adkomst, og under fliser i entré.

Panelovn på vegg i stue/ kjøkken, hems og på soverom.

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

Romhøyde:

Romhøyde er målt på tilfeldige tilgjengelige overflater på rommene, om annet ikke er beskrevet.

2. etasje: Ca. 2430 mm i rom med flat himling. Ca. 2700 mm - ca. 5450 mm i stue/ kjøkken (varierende romhøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygging).

Hems: Ca. 1065 mm - 1890 mm (varierende romhøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygging).

Sintef byggforsk:

I rapporten blir det henvist til Sintef byggforsk sine anbefalinger. Sintef byggforsk er et internasjonalt ledende forskningsinstitutt for bærekraftig utvikling av bygg og infrastruktur, og gir dokumenterte løsninger og anbefalinger for prosjektering, utførelse og forvaltning av bygninger.

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 også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • 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).

Det er kjøpers ansvar og vurdere, og eventuelt innhente opplysninger/ tilstandsvurdering for disse bygningsdelene/ forholdene.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra hjemmelshaver:

- Tegninger fra da leilighetsbygget ble oppført, datert den 26.05.2016.

- Godkjenning til tiltak (godkjent byggesøknad), datert den 30.10.2015.

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

Overflater av fliser og tregulv.

- Merknader:

Overflater fremstår som i normal stand. Bruksmerker som riper og hakk forekommer. På befaringsdagen ble det påvist tørkesprekker mellom gulvbord i rom med tregulv. Knirk i tregulv forekommer, spesielt merkbart på hems. Det må ansees som normalt med noe knirk i tregulv, da tregulv er et naturmateriale som vil bevege seg med årstider, og luftfuktighet i rommet. På befaringsdagen ble det påvist bom/hulrom under fliser i bod med utvendig adkomst og i entré. I entré er det ikke påvist løse fliser, eller sprekker i fugemasse.

Vegger:

Overflater av fliser og trepanel.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i normal stand, med normal bruksslitasje. Bruksmerker på overflater forekommer.

Himling:

Trepanel i alle himlinger.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i god stand.

Innerdører:

Innerdører med profilerte dørblad.

- Merknader:

Innerdørene fungerte greit på befaringsdagen. Overflatene har normal slitasje, med mindre bruksmerker.

Listverk og utforing på innerdør til bad har noe avflassing av maling i nedkant.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Bad:**

Veggmontert innredning med skapdører, og toppmontert servant med ett-greps blandebatteri.

- Dusjvegger i glass.

- Veggmontert toalett.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand.

Bod med utvendig adkomst:

Rommet har fliser på gulv med sokkelflis på vegg. Trepanel på vegger og himling.

Rommet inneholder:

- Varmtvannsbereder.

- Fordelerskap for rør-i-rør systemet.

- Sikringsskap.

- Stoppekran for forbruksvann.

- Opplegg for vaskemaskin.

- Sluk i gulv.

- Ventilasjonsanlegg.

Merknader:

På befaringsdagen ble det påvist slukmansjett/ membran under klemring i sluk. Rommet har påvist fall mot sluk.

Rommet må ikke forveksles med et fullverdig våtrom. Fallforhold på gulv tilfredsstillende ikke kravet på et våtrom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved leiligheten. Oppdragsgiver/ eier deltok under befaringen, og hadde mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst om endringer etter byggeår.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2. etasje	62 m ²	3 m ²		14 m ²	62 m ²	3 m ²
SUM BYGNING	62 m ²	3 m ²		14 m ²	62 m ²	3 m ²
SUM BRA	65 m ²					

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:

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

BRA-e:

Bod med utvendig adkomst.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken på befaringsdagen som definerer P-Rom og S-Rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Areal som opptas av vegg mellom BRA-i og BRA-e, er lagt til BRA-e. Areal av vegg er skjønnsmessig beregnet, mindre avvik kan forekomme.

Hems har ikke målbart bruksareal, på grunn av himlingshøyde under 1900 mm. Hemsen har et gulvareal på ca. 22 m². Tomteareal er hentet fra kartverket, og er felles for flere leiligheter.

GARASJE / UTHUS:

Det er ikke opplyst om at leiligheten har tilgang på noe garasje eller carport.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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

02/09/2025



Sondre Lillebo

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Leilighetsbygget er oppført på ringmur av lettklinkerblokker, og støpt plate mot grunn.

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

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

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på 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.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Anbefalt intervall for maling av fasader er ca. 10 år.

Forventet levetid på ytterkledning av tre er ca. 50 år.

Merknader: Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves det destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det ble påvist luftespalte i nedkant av ytterkledningen ved bakkeplan med musetetting. Hvordan luftingen bak ytterkledningen er ellers kan ikke kontrolleres uten at ytterkledningen demonteres.

Hjemmelshaver opplyser at utvendig vedlikehold og reparasjoner er dekket av felleskostnader.

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:

Leiligheten har vinduer fra 2016. Vinduene har tre-lags glass.

Ytterdører:

Inngangsdør med lite glassfelt med to-lags glass. Produksjonsår fra 2016.

Terrassedør med glassfelt med tre-lags glass. Produksjonsår fra 2016.

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 normal stand. Samtlige vinduer fungerte greit på befaringsdagen.

Vinduer på soverom mot vest, har tegn etter fuktbelastning i vinduskarmer.

Utvendig omramming av vinduer ligger tett imot vannbrettbeslaget i underkant av vinduene. Sintef byggforsk anbefaler en luftespalte på ca. 6 mm mellom omramming og vannbrett, for å unngå at omramminger skal trekke til seg fukt.

Det kunne ikke påvises punkterte glass på befaringsdagen. Om vinduer er punkterte, vil dette først vise seg når temperaturforskjellen mellom ute og inne blir større.

Ytterdører:

Inngangsdører og terrassedør fungerte greit på befaringsdagen, kun mindre bruksmerker.

Ytterdører mangler beslag under dører. Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader.

Bilde viser manglende beslag under terrassedør.

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

Leilighetsbygget har saltak av trekonstruksjoner.

Takkonstruksjonen til leilighetsbygget ble ikke kontrollert på befaringsdagen.

Merknader:**TG iu** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Takteking med torvtak. Takrenner og nedløp av aluminium.

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

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

Leiligheten har kott med adkomst fra hems. Arealet var på befaringsdagen benyttet til lagring.

Merknader: Arealet var ikke tilgjengelig for kontroll, på grunn av mye inventar.

Det anbefales at arealet kontrolleres ytterligere når kottet er ryddet ut.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

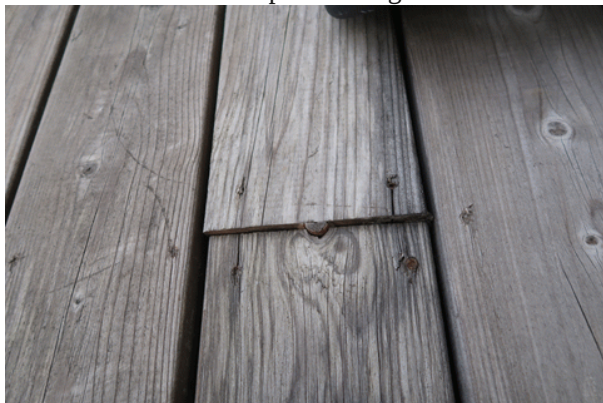
Leiligheten har overbygget terrasse ved inngang på ca. 5 m², og terrasse med adkomst fra stue på ca. 9 m². Terrasser er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

Merknader: Terrassene fremstår som i normal stand, med noe vedlikeholdsbehov på overflater. På befaringsdagen ble det påvist ett terrassebord på terrasse med adkomst fra stue som ikke har tilfredsstillende understøttelse, og bør utbedres/skiftes ut.

Rekkverk på terrasse med adkomst fra stue, opplevdes som litt løst på befaringsdagen, og bør festes bedre.

Terrassene har tettesjikt mot underliggende terrasse. Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for kontroll. For å kontrollere dette, må terrassegulvet demonteres. Tettesjiktet i overgang mellom gulv og vegg, lar seg heller ikke kontrollere før terrassegulv eventuelt demonteres. Utettheter i tettesjiktet i overgang mellom gulv og vegg, kan forårsake fukt- og råteskader i etasjeskille. Det anbefales på generelt grunnlag, at dette kontrolleres.

Bilde viser lokal skade på terrassegulv.



7. Våtrom

7.1 Bad

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, spor etter skadedyr.

Overflate av fliser på vegger. Trepanel i himling.

Merknader: Overflatene fremstår som hele, og i god stand på befaringsdagen. Ved stikkprøver ble det ikke påvist bom/ hulrom under fliser på vegg.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Overflater av fliser på gulv.

Merknader: På befaringsdagen ble det påvist bom/ hulrom under fliser ved servant og ved toalett. Flisen ved servanten har løsnet fra underlaget, og det er sprekker i fugemassen. Bom/ hulrom er tegn på at fliser ikke har tilfredsstillende limdekning eller at fliser er løse.

Fallforhold i nedsenket dusjsone vurderes som tilfredsstillende. Øvrig våtromsgulv har noe fall mot sluk, men ikke nok til å tilfredsstille kravet på oppføringstidspunktet. Tilfredsstillende fall på gulv utenfor dusjsone skal sikre at en eventuell lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet skal bli ført til sluk. Slik det er nå, blir ikke lekkasjevann fra sistene eller servant nødvendigvis ført til sluk, og kan forårsake skader.

Bilde viser løs flis ved servant.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett/ tettesjikt i sluk.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.

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

Merknader: Ukjent vedrørende type membran/ tettesjikt på våtrommet, da det ikke var noe synlig membran/ tettesjikt under klemring i sluk. Uten membran/ tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader. Det anbefales at det fremskaffes dokumentasjon på utførelse som kan påvise korrekt montering av klemring og slukmansjett.

Ved kontroll av sluk og klemring, ble det påvist at klemring er skrudd skjevt på sluket, ukjent grunn. Uriktig montering av klemring, øker faren for utettheter.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom bak våtsonen og kontrollert med fuktmåler, uten påviste skadelig høye fuktverdier.

Det er viktig å være klar over at fuktmåling inne i konstruksjonen via hullboring ikke kan friskmelde hele våtrommet.

Fuktmåling via hullboring kan kun avdekke fukt i det aktuelle punktet det blir boret og kontrollert for fukt.

Bilde vi sluk og klemring i dusjsonen.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2016

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 heltre.

Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

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

Påvist komfyrvakt over platetopp, og lekkasjeføler for oppvaskmaskin.

Ventilator over platetopp med kullfilter.

Merknader: Innredningen fremstår som i god stand, kun med enkelte mindre bruksmerker.

Det ble ikke påvist fukt fremfor oppvaskmaskin eller kjøleskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Lekkasjeføler på kjøkken ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Det anbefales at lekkasjefølere funksjonstestes regelmessig for å sikre at de fungerer som de skal. Se også kommentar under punkt for innvendige vann- og avløpsrør, angende lekkasjeføler.

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).

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

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Leiligheten har ikke rom under terreng.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Leiligheten har ikke rom under terreng.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Leiligheten har ikke rom under terreng.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016

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 sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med fordelerskap plassert i bod med utvendig adkomst.

Stoppekran er ikke lokalisert.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Merknader:

Vannrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør systemet, føres ut på gulvet på bod via siklemikk i vegg.

Vanntrykk er testet i servant på kjøkken og bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen.

Fordelerskap for forbruksvann har ingen kursfortegnelse.

I bod med utvendig adkomst, kan det se ut til at det er en stoppekran, men denne har ikke noe påmontert hendel for betjening, og det må benyttes verktøy eller en nøkkel for å kunne betjene kranen.

Leiligheten har et system for automatisk avstenging av vann, ved en eventuell lekkasje fra oppvaskmaskin. Systemet har også et betjeningspanel, der man kan stenge vannet når man er bortreist. På befaringsdagen ble avstengingsfunksjon kontrollert, og det viste seg at denne ikke fungerte på befaringsdagen. Det anbefales at systemet kontrolleres av fagkyndig, og at det monteres en manuell stoppekran i tillegg.

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 sistene:

Innebygget sistene på bad. Det er fremlagt FDV-dokumentasjon på type innebygget sistene. Det er ikke fremlagt løsning på lekkasjesikring av sistene i vegg.

Det ble påvist spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra sistene.

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.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 198 liter plassert i bod med utvendig adkomst.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Merknader: Varmtvannsberederen er plassert i rom med sluk.

Det er ikke opplyst om at varmtvannsberederen ikke fungerer som den skal.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Leiligheten har ikke vannbåren varme.

Merknader:**Ingen 10.4 Varmesentraler**

Leiligheten har ikke noe varmesentraler.

Merknader:**TG 1 10.5 Ventilasjon**

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2016

Det var sist inspisert i 2020

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet balansert ventilasjon med avtrekk fra stue/ kjøkken og bad. Ventilator for tilluft i oppholdsrom.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at ventilasjonsaggregatet ble skiftet ut i ca. 2020, da det opprinnelige ikke fungerte tilfredsstillende, og at luftfiltre nylig er skiftet.

Ventilasjonsanlegget var i normal drift på befaringsdagen.

Ventilasjonsaggregatet ble ikke åpnet opp for innvendig kontroll på befaringsdagen.

Luftmengder ble ikke kontrollert på befaringsdagen, da dette krever eget måleutstyr.

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 2016

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod med utvendig adkomst.

Ledningsnett i hovedsak av skjult anlegg.

Merknader: Det ble ikke avdekket vesentlige åpenbare avvik ved anlegget på befaringsdagen.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer fra da det elektriske anlegget ble installert. Hjemmelshaver har ikke opplyst om endringer etter anlegget ble installert.

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).

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

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

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema fra oppdragsgiver er mottatt og gjennomgått den 29.08.2025.

Egenerklæringsskjema er utsendt av bygningssakkyndig, og er ikke vedlagt rapporten. Informasjon fra egenerklæringsskjema er benyttet ved utarbeidelse av tilstandsrapporten.

Det er fremlagt tegninger fra byggefasen, datert den 26.05.2016. Tegningene stemmer overens med dagens planløsning. Tegningene er ikke stemplet og datert fra kommunen, og det er usikkert om det er samme tegninger som kommunen har. Det anbefales at dette kontrolleres.

Trapp opp til hems er bratt og uten rekkverk. Det er ingen formelle krav til utforming av trapp og rekkverk til hems uten måleverdig areal. Det anbefales at det etableres en rekkverksløsning i trapp, for tryggere bruk av trappen.

Det foreligger ikke tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget. Hjemmelshaver opplyser at alle utvendige forhold, inkludert vedlikehold/ utskifting av vinduer er dekket av felleskostnader.

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
	Vinduer på soverom mot vest, har tegn etter fuktbelastning i vinduskarmer. Utvendig omramming av vinduer ligger tett imot vannbrettbeslaget i underkant av vinduene. Sintef byggforsk anbefaler en luftespalte på ca. 6 mm mellom omramming og vannbrett, for å unngå at omramminger skal trekke til seg fukt. Ytterdører mangler beslag under dører. Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Påvist ett terrassebord som ikke har tilfredsstillende understøttelse, og bør utbedres/ skiftes ut.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Påvist løs flis, og fliser med bom/ hulrom under seg. Fallforhold på gulv er ikke tilfredsstillende iht. kravene på oppføringstidspunktet.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgraden er satt på grunn av ikke påvist membran/ tettesjikt under klemring i sluk, og at klemring er skrudd skjevt på sluket. Ingen påviste fuktskader på befaringsdagen.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	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). TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk ført ut av bygget. Øvrig kjøkkeninnredning vurderes til TG1.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Stoppekran er ikke lokalisert. System for automatisk avstenging av vann fungerte ikke på befaringsdagen.