

Rekkehus
Gjerdrums vei 9D
0484 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Joacim André Karlsen

Dato: 12/06/2025

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

91540354

joacim@dinboligbistand.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er 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:74, Bnr: 21
Hjemmelshaver:	Sofie Lier Godø & Jo Neuenkirchen Godø
Seksjonsnr:	4
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	2 524 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Fra kommunal vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2023

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.06.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Sofie Lier Godø & Jo Neuenkirchen Godø
Tilstede under befaringen:	Jo Neuenkirchen Godø
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten ligger på en høyde med skråning som gir hyggelig utsikt og gode solforhold. Underjordisk garasjeanlegg bidrar til et bilfritt og barnevennlig bomiljø.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført på støpt betongplate over parkeringskjeller. Det antas at dreneringsforhold er ivarettatt gjennom byggets konstruksjonsmetode og tomtens naturlige fall, der overflatevann infiltreres til grunnen via drenerende masser. Takvann ledes bort fra grunnmur ved hjelp av utkast fra nedløpsrør.

Yttervegger er oppført som bindingsverk i tre og utvendig kledd med stående, malt trepanel fra byggeåret. Isolasjonsmengde antas å være ca. 25 cm, og det forutsettes at vindsperre er etablert bak kledningen i henhold til vanlig byggeskikk for perioden.

Vinduer og balkongdører er levert med 3-lags isolerglass i malte trekarm. Det forekommer kombinasjoner av fastkarm, toppsving og sidehengslet utførelse. Det er registrert datostempling fra 2022. Hovedinngangsdør er isolert og antas å være fra 2022 eller 2023.

Takkonstruksjonen er oppført som saltak med prefabrikkerte takstoler i tre. Taket er oppbygget med undertak av takduk, sløyfer og lekter, og utvendig tekket med impregnert trepanel (22x148 mm takbord). Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål. Skorsteinen er helbeslått over tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Nyoppført rekkehus i kjede fremstår moderne med normalt lite slitasje. Gjennomgående god standard og arealeffektiv planløsning.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Peis/ildsted, varmekabler i gulv på våtrom og entre.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Propcloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

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):**1. etasje:**

- Vegger: Malte, slette gipsplater og flislagte overflater
- Tak: Nedforet gipshimling, malt
- Gulv: Parkett og fliser

2. etasje:

- Vegger: Malte, slette gipsplater og flislagte overflater
- Tak: Nedforet gipshimling, malt
- Gulv: Parkett og fliser

3. etasje:

- Vegger: Malte, slette gipsplater og flislagte overflater
- Tak: Nedforet gipshimling, malt
- Gulv: Parkett

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Planavvik:**

- Det er foretatt nivellering med laser på gulv i samtlige etasjer. Målingene viser ingen avvik som overstiger normal toleransegrense. Gulvene vurderes derfor å være innenfor akseptable avvik iht. gjeldende standarder.

Gulv:

- Gulvflater har normal slitasje ut fra alder og bruk. Det er ikke registrert skader eller vesentlige avvik.

Vegger og himlinger:

- Overflater på vegger og himlinger fremstår med normal bruksslitasje. Det er ikke registrert skader eller avvik utover det som anses normalt for alderen på overflatene.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen ble ferdigstilt i 2023, ingen vesentlige endringer

Avhendingsloven sier:

§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester.

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

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 m²	S-Rom m²
1. Etasje	52			16	52	
2. Etasje	53			2	53	
3. Etasje	44			10	44	
Bod		6				6
SUM BYGNING	149	6		28	149	6
SUM BRA	155					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. etasje: Garderobe, vaskerom,
1. etasje sokkel leilighet: Entré, kjøkken/stue, bad.

2. etasje: Entré, 3 soverom, gang, 2 bad.

3. etasje: Stue / kjøkken.

BRA-e:

Bod

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- 1. etasje: Målt takhøyde varierer mellom ca. 2,41 og 2,43 meter
- 2. etasje: Målt takhøyde varierer mellom ca. 2,34 og 2,40 meter
- 3. etasje: Skråtak med åpen himling gir varierende høyde fra ca. 2,30 meter opp til ca. 4,50 meter på høyeste punkt

MÅLING:

- Areal og takhøydene er målt på stedet med bruk av lasermåler. Måledata er benyttet som grunnlag ved arealberegning og opptegning av plantegninger.

AREAL:

- Tomtearealet er innhentet fra arealbekreftelse utstedt av Plan- og bygningsetaten.

GARASJE / UTHUS:

Felles garasjeanlegg der hver bolig disponerer en biloppstillingsplass.

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:

Joacim André Karlsen

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

12/06/2025



Joacim André Karlsen

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Boligen er oppført på støpt betongplate over parkeringskjeller. Det antas at dreneringsforhold er ivaretatt gjennom byggemåte og tomtens utforming, ved at overflatevann infiltreres til grunnen gjennom drenerende masser. Takvann ledes bort fra grunnmur via utkast fra nedløp.

Fundamenteringen er ikke vurdert, da denne ligger under bakkenivå og utenfor visuell rekkevidde. Det er ikke gjennomført geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten. På befaringsdagen ble det ikke observert tegn til setningsskader eller bevegelser i bygningskonstruksjonen. Grunnforholdene vurderes derfor som stabile, basert på visuell observasjon og byggets tilstand ved befaring.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 0 1.3 Terrengforhold

Tomten er sterkt skrånende og er opparbeidet med asfaltert adkomst/gårdsplass, gressarealer og diverse beplantninger. Utearealene fremstår som planlagt og tilpasset terrengforholdene, og inngår som en del av et felles uteområde organisert under sameiet.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon antas å være ca. 25 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 dagens byggemåte

-Bygningsdelen anses å være i i god stand, uten funn av nevneverdige avvik

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 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.

Vinduer og balkongdører er med 3-lags isolerglass og malte trekarmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og sidehengslet. Det er registrert datostempling fra 2022. Ytterdør er isolert, også fra 2022/23.

- Tilgjengelige vinduer og dører ble funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen, uten at det ble avdekket vesentlige avvik.
- Normal intervall for kontroll og justering av vinduer og dører er mellom 2 og 8 år. Forventet levetid for vinduer med trekarm er normalt 20 til 40 år, avhengig av vedlikehold, klimaeksponering og materialkvalitet.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Taket er oppført som saltak med prefabrikkerte takstoler i tre.

Konstruksjonen er i hovedsak lukket, og det er ikke tilkomst for nærmere inspeksjon av takkonstruksjonen, gjennomføringer eller ventilasjonsforhold i kaldt loft/undertak. Vurderingen er derfor begrenset til visuell observasjon av ytre forhold, byggemåte og alder.

Takkonstruksjonen fremstår som stabil, og det ble på befaringsdagen ikke observert tegn til nedbøyninger, svikt eller deformasjoner.

Luftespalter i gesims- og takutstikk indikerer at det er etablert lufting, i tråd med normal byggeskikk.

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2023

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning består av undertak med takduk, lekter og sløyfer, og er utvendig tekket med 22x148 mm impregnert takbord av tre. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål. Skorsteinen er helbeslått over tak.

Konstruksjonen er lukket, og det er begrenset tilgang til vurdering av undertakets tilstand. Inspeksjon er derfor kun utført fra utside bakkenivå. Det ble ikke registrert synlige avvik ved visuell kontroll på befaringsdagen.

Merknader:

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftkonstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for vurdering av bygningsdelen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Balkongen i 2. etasje og terrassen i 3. etasje er oppført med underliggende membrantekking som vanntett sjikt. Over membranen er det etablert opprettskiller og tremmegulv av terrassebord for drenering og gangkomfort.

Takterrassene er utstyrt med limtrekonstruksjoner tilpasset pergolaløsning. Mellom boenhetene i 1. etasje er det oppført tettpanelt levegg som avskjerming og visuell skjerming mellom de respektive terrassene.

Boligen har også en markplattning i 1. etasje mot syd, oppført i trekonstruksjon. Fundamentering er ukjent og ikke mulig å kontrollere, det er terrassebord på overside.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt i konstruksjonen. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad - 1.etasje

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.

Badet er fra byggeåret 2023 og er oppført i henhold til moderne standard. Overflater består av flislagte vegger og malt, slett himling med innfelte spotter. Innredningen inkluderer servant med underskuffer og speil, samt vegghengt toalett. Dusjonen er nedsenket og utstyrt med glassdører. Opplegg og plass til vaskemaskin.

Ventilasjon er ivaretatt med mekanisk avtrekk i himling, og tilluft tilføres via spalte under dør.

- Overflater og utstyr fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.
- Det er kontrollert for hulrom (bom) bak fliser og riss/sprekker på enkelte, tilfeldig valgte områder – uten avvik.
- Vanninstallasjoner er funksjonstestet. Det ble påvist normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning ved test av tilgjengelige tappesteder.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.

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.

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme. Sluk er plassert i dusjonen, som er nedsenket i forhold til øvrig gulv.

- Fallforhold er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige områder.
- Det er foretatt stikkprøvekontroll for riss, sprekker og hulrom (bom) i fliser, uten registrerte avvik.
- Det måles ca. 1:100 fall mot sluk utenfor dusjonen, mens området rundt sluket har fall på ca. 1:50, hvilket vurderes som tilfredsstillende.
- Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør er målt til 35 mm, som anses å oppfylle anbefalte krav.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

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 ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtrommet er oppbygd med en kombinasjon av våtromsplater, smøremembran og mansjetter ved gjennomføringer.

Det gjøres oppmerksom på at tettesjikt (membran og mansjetter) ikke lar seg kontrollere visuelt uten destruktive inngrep som fjerning av fliser eller andre bygningsdeler. Slike inngrep utføres ikke i forbindelse med tilstandsvurdering ved eierskifte.

Hulltaking er ikke utført da badet er av nyere dato. Ifølge gjennomføringsplan er det gjennomført uavhengig kontroll av våtrommet av IMPERIUM SUMMA AS, og selger har fremlagt FDV-dokumentasjon og produktspesifikasjoner for benyttede løsninger. Kriteriene for å unnta hulltaking vurderes derfor som oppfylt i henhold til gjeldende retningslinjer.

Sluket er av plast og har integrert vannlås. Det er observert selvklebende mansjett og tegn til smøremembran under klemring, hvilket indikerer korrekt utførelse på dette punktet.

Merknader:

7.2 Vaskerom - 1.etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Vaskerommet er oppført i forbindelse med boligens byggeår (2023), og har slette, malte vegger og himling. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og laminat benkeplate. Det er montert varmtvannsbereder, vannmåler med integrert stoppekran samt rør-i-rør-fordelingsskap.

Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk i himling, med tilluft tilført via spalte under dør.

- Overflater og installert utstyr fremstår med normal bruksslitasje i tråd med rommets alder.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.

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.

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme. Sluk er plassert i under innredning.

- Fallforhold er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige områder.
- Det er foretatt stikkprøvekontroll for riss, sprekker og hulrom (bom) i fliser, uten registrerte avvik.
- Det måles ok fall mot sluk.
- Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør er målt til 34 mm, som anses å oppfylle anbefalte krav.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

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 ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtrommet er oppbygd med en kombinasjon av våtromsplater, smøremembran og mansjetter ved gjennomføringer.

Det gjøres oppmerksom på at tettesjikt (membran og mansjetter) ikke lar seg kontrollere visuelt uten destruktive inngrep som fjerning av fliser eller andre bygningsdeler. Slike inngrep utføres ikke i forbindelse med tilstandsvurdering ved eierskifte.

Hulltaking er ikke utført da badet er av nyere dato. Ifølge gjennomføringsplan er det gjennomført uavhengig kontroll av våtrommet av IMPERIUM SUMMA AS, og selger har fremlagt FDV-dokumentasjon og produktspesifikasjoner for benyttede løsninger. Kriteriene for å unnta hulltaking vurderes derfor som oppfylt i henhold til gjeldende retningslinjer.

Sluket er av plast og har integrert vannlås. Det er observert selvklebende mansjett og tegn til smøremembran under klemring, hvilket indikerer korrekt utførelse på dette punktet.

Merknader:

7.3 Bad - 2.etasje

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, spor etter skadedyr.

Badet er fra byggeåret 2023 og er oppført i henhold til moderne standard. Overflater består av flislagte vegger og malt, slett himling med innfelte spotter. Innredningen inkluderer servant med underskuffer og speil, samt vegghengt toalett. Dusjsonen er nedsenket og utstyrt med glassdører.

Ventilasjon er ivaretatt med mekanisk avtrekk i himling, og tilluft tilføres via spalte under dør.

- Overflater og utstyr fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.
- Det er kontrollert for hulrom (bom) bak fliser og riss/sprekker på enkelte, tilfeldig valgte områder – uten avvik.
- Vanninstallasjoner er funksjonstestet. Det ble påvist normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning ved test av tilgjengelige tappesteder.

Merknader:

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
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.

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme. Sluk er plassert i dusjsonen, som er nedsenket i forhold til øvrig gulv.

- Fallforhold er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige områder.
- Det er foretatt stikkprøvekontroll for riss, sprekker og hulrom (bom) i fliser, uten registrerte avvik.
- Det måles ca. 1:100 fall mot sluk utenfor dusjsonen, mens området rundt sluket har fall på ca. 1:50, hvilket vurderes som tilfredsstillende.
- Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør er målt til 25 mm, som anses å oppfylle anbefalte krav.

Merknader:

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

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 ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtrommet er oppbygd med en kombinasjon av våtromsplater, smøremembran og mansjetter ved gjennomføringer.

Det gjøres oppmerksom på at tettesjikt (membran og mansjetter) ikke lar seg kontrollere visuelt uten destruktive inngrep som fjerning av fliser eller andre bygningsdeler. Slike inngrep utføres ikke i forbindelse med tilstandsvurdering ved eierskifte.

Hulltaking er ikke utført da badet er av nyere dato. Ifølge gjennomføringsplan er det gjennomført uavhengig kontroll av våtrommet av IMPERIUM SUMMA AS, og selger har fremlagt FDV-dokumentasjon og produktspesifikasjoner for benyttede løsninger. Kriteriene for å unnta hulltaking vurderes derfor som oppfylt i henhold til gjeldende retningslinjer.

Sluket er av plast og har integrert vannlås. Det er observert selvklebende mansjett og tegn til smøremembran under klemring, hvilket indikerer korrekt utførelse på dette punktet.

Merknader:

7.4 Stort bad - 2.etasje

TG 1 7.4.1 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.

Badet er fra byggeåret 2023 og er oppført i henhold til moderne standard. Overflater består av flislagte vegger og malt, slett himling med innfelte spotter. Innredningen inkluderer servant med underskuffer og spill, badekar, samt vegghengt toalett. Dusjsonen er nedsenket og utstyrt med glassdører.

Ventilasjon er ivaretatt med mekanisk avtrekk i himling, og tilluft tilføres via spalte under dør.

- Overflater og utstyr fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.
- Det er kontrollert for hulrom (bom) bak fliser og riss/sprekker på enkelte, tilfeldig valgte områder, uten avvik.
- Vanninstallasjoner er funksjonstestet. Det ble påvist normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning ved test av tilgjengelige tappesteder.

Merknader:

TG 1 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inpsisert.

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.

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme. Sluk er plassert i dusjsonen, som er nedsenket i forhold til øvrig gulv, samt under badekar.

- Fallforhold er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige områder.
- Det er foretatt stikkprøvekontroll for riss, sprekker og hulrom (bom) i fliser, uten registrerte avvik.
- Det måles ca. 1:100 fall mot sluk utenfor dusjsonen, mens området rundt sluket har fall på ca. 1:50, hvilket vurderes som tilfredsstillende.
- Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør er målt til 30 mm, som anses å oppfylle anbefalte krav.

Merknader:

TG 1 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

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 ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtrommet er oppbygd med en kombinasjon av våtromsplater, smøremembran og mansjetter ved gjennomføringer.

Det gjøres oppmerksom på at tettesjikt (membran og mansjetter) ikke lar seg kontrollere visuelt uten destruktive inngrep som fjerning av fliser eller andre bygningsdeler. Slike inngrep utføres ikke i forbindelse med tilstandsvurdering ved eierskifte.

Hulltaking er ikke utført da badet er av nyere dato. Ifølge gjennomføringsplan er det gjennomført uavhengig kontroll av våtrommet av IMPERIUM SUMMA AS, og selger har fremlagt FDV-dokumentasjon og produktspesifikasjoner for benyttede løsninger. Kriteriene for å unnta hulltaking vurderes derfor som oppfylt i henhold til gjeldende retningslinjer.

Sluket er av plast og har integrert vannlås. Det er observert selvklebende mansjett og tegn til smøremembran under klemring, hvilket indikerer korrekt utførelse på dette punkt.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken - 3.etasje****TG 1** 8.1 Kjøkken - 3.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2023

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 er opplyst at kjøkkeninnredningen er fra 2023 og levert av Drømmekjøkken Kjøkken. Kjøkkenet har over- og underskap, samt laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og platetopp. Hvitevarer består av integrert oppvaskmaskin, komfyr med platetopp, samt kjøl-/fryseskap. Mekanisk avtrekksvifte integrert i platetopp. Gulvet er belagt med parkett.

- Det er påvist normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning ved funksjonstest av vanninstallasjoner.
- Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring under kjøkkenbenk.
- Ventilatoren viser normalt avtrekk ved funksjonstest (papirarktest).
- Kjøkkenet fremstår som funksjonelt og med normal bruksslitasje i tråd med alder.

Merknader:**8.2 Kjøkken - 1.etasje****TG 1** 8.2 Kjøkken - 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2023

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.

Kjøkkenet er fra byggeåret 2023 og har malt, slett overflate på vegger og himling. Gulvet er belagt med parkett. Innredningen består av over- og underskap, samt laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Det er installert frittstående kombiskap (kjøl/frys), integrert oppvaskmaskin og stekeovn. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk med kullfilter, kombinert med balansert ventilasjonssystem.

- Det ble registrert normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning ved test av vanninstallasjoner.
- Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring under kjøkkenbenk.
- Avtrekksviften viser normalt trekk ved funksjonstest (papirarktest).
- Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Deler av 1.etasje****TG 1** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Deler av 1. etasje ligger under terreng og inneholder innredede rom med malte, påforede vegger med gipsplater, samt malte gipsplater i himling. Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg, med mekanisk avtrekk på våtrom.

- Vurdering av konstruksjonens tilstand, herunder eventuell forekomst av riss, sprekker, saltutslag eller setningsskader, er begrenset grunnet innkledning med påforede vegger. Dette gjør det ikke mulig å foreta full visuell kontroll av opprinnelig yttervegg mot terreng.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Gulvet er støpt direkte over parkeringskjeller, og overflater er belagt med fliser og parkett, avhengig av romtype.

- Det er utført kontroll med krysslaser på tilfeldig valgte steder for å avdekke eventuelle skjevheter eller indikasjoner på setningsskader. Det ble ikke registrert avvik ved de utførte målepunktene.

Merknader:**TG iu** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Ytterveggene er dokumentert oppført. På grunn av konstruksjonens oppbygning er det ikke gjennomført hulltaking, da dette ikke anses som egnet metode for å avdekke fukt i denne type veggkonstruksjon. Fuktsøk er derfor ikke utført.

Merknader:**10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

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 sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Boligen har vann- og avløpsinstallasjoner bestående av et rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på vaskerom. Avløpsrør og sluker er utført i plastmateriale. Det presiseres at vurderingen er basert på visuell besiktigelse og funksjonstesting av de innvendige vann- og avløpsinstallasjonene, og at skjulte føringer ikke er kontrollert.

- Det ble påvist normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning ved test av tilgjengelige tappesteder.
- Stoppekransen med integrert vannmåler er plassert på vaskerom.
- Rørskapet er etablert med drenering til rom med sluk, som er i tråd med anbefalt praksis.
- Automatisk lekkasjesikringssystem er installert under kjøkkenbenk.
- Selger har fremlagt dokumentasjon for at arbeidet er utført av godkjent rørlegger.

Merknader:**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsberederen er av typen OSO, med kapasitet på 200 liter, og er plassert på vaskerom i rom med sluk. Berederen er tilkoblet strøm via egen sikkerhetsbryter, i henhold til gjeldende forskrifter.

En varmtvannsbereder har normalt en teknisk levetid på 15–30 år, mens anbefalt brukstid fra leverandører og forsikringsselskap ofte er inntil 20 år.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Systemet har avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, samt tilluftsventiler i oppholdsrom. Luftespalter under dører sikrer god luftgjennomstrømning og bidrar til et balansert innneklima.

- Funksjonstest av avtrekk og tilluft indikerer normal drift på befaringsdagen.
- Ventilasjonsaggregatet er plassert på vaskerom.
- Ifølge selger ble filterbytte utført i inneværende år.

Merknader:**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 2023

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

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom. Anlegget er skjult, det er totalt 34 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for ny innstallasjon utført av Real Elektro AS

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 sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

- Det er fremlagt byggemeldte tegninger datert 30.06.2021, som samsvarer med dagens bruk.

- Det mangler tilstrekkelig håndløper på begge sider av trappen opp til 3. etasje, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskriftskrav.

- Rekkverket på balkongen i 2. etasje er ikke forskriftsmessig utformet. Det er for stor åpning mellom topprekke og spiler. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast eller klatre, og avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm. Horisontale åpninger skal ikke overstige 2 cm.

FERDIGATTEST:

- Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 11.07.2023.

BRANN OG SIKKERHET:

- Røykvarslere og slukkeutstyr er til stede, men røykvarslerne ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

- Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert femte år.

- Det anbefales at både røykvarslere og slukkeutstyr kontrolleres i forbindelse med overtakelse.

FELLESKOSTNADER (pr. 03.06.2025):

- Kollektiv avtale TV/internett: kr 428,-

- Garasje: kr 800,-

- Andel felleskostnader etter eierbrøk: kr 4 500,-

Totale månedlige felleskostnader: kr 5 728,-

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:
