

TILSTANDSRAPPORT FOR LEILIGHET.

Trysilfjell hytteområde 709C, 2420 Trysil



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
6	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
7	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
4	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eiendom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:37, Bnr: 836
Hjemmelshaver:	Mette Årrestad Andersen og Vidar Andersen
Seksjonsnr:	5
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	3330 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Forsikret via sameiet.
Ligningsverdi:	1 057 404,-
Byggear:	2001

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	16.10.2025
Forutsetninger:	Leiligheten ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. Tilstandsrapporten begrenser seg til innvendige bygningsdeler i leiligheten. Fellesarealer er ikke kontrollert.
Oppdragsgiver:	Mette Årrestad Andersen og Vidar Andersen
Tilstede under befaringen:	Mette Årrestad Andersen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Tomt i etablert område for fritidsbebyggelse, med nærhet til alpinanlegget. Oppstillingsplass for biler fremfor leiligheten.

Radon:

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger leilighetsbygget 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.

Månedlige faste kostnader ved leiligheten er opplyst å være 2260,-. Månedlige kostnader dekker: forretningsførsel, avgift til Trysilfjellet utmarkslag (Vei/Vann/Renovasjon/Brøyting), forsikring av bygg, vedlikehold av fellesarealer, og festeavgift.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygg med fire seksjoner oppført på støpte vegger under terreng. Yttervegger over terreng er oppført i bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner teknet med tretak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som i normal stand med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

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.

Panelovn på vegg på soverom.

Gulvvarme i stue/ kjøkken, entré og på bad.

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

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 lovliggheit (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:

- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende montering av el-bil lader og overspenningsvern, datert den 02.06.2021.

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

Gulv: Overflater av fliser og parkett.

Vegger: Overflater av tapet, trepanel og malte overflater.

Himling: Overflater av trepanel, malt betong og malte plater.

Innerdører: Innerdører med profilerte dørblad.

- Merknader:

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har leiligheten for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/ hyller etc, og noe misfarge/ skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc. har vært plassert.

På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Innerdør til teknisk rom/ bod har mindre justeringsbehov.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bad:

Veggmontert innredning med skuff og skapdører med heldekkende servant.

- Dusjvegger i glass.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Avtrekksventil i himling.

Merknader:

Mindre svelleskade i nedkant på innredningen.

Badstue:

Plassbygget innredning i tre i to høyder.

- Veggmontert badstuovn.
- Sluk i gulv.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normal stand, med enkelte bruksmerker.

Ventilasjonen av badstuen hentes fra teknisk rom/ bod. Sintef byggforsk anbefaler at ventilasjonen til badstuer, hentes og føres tilbake til tilstøtende våtrom for å sikre tilfredsstillende funksjon. Det anbefales at dette utbedres.

Teknisk rom/ bod:

- Varmtvannsbereder.
- Stoppekran for forbruksvann.
- Rørfordeling for rør-i-rør system.
- Plassbygget tørkeskap med varmeovn og avtrekk.
- Sluk i gulv.

Merknader:

Varmtvannsbereder til overliggende leilighet er plassert i rommet. Hjemmelshaver opplyser at berederens strømforbruk ikke belaster leiligheten.

Rommet har fall mot sluk, men det kunne ikke påvises noe tettesjikt under klemring i sluk, eller i overgang mellom gulv og vegg. En eventuell vedvarende lekkasje vil kunne skade tilstøtende konstruksjon. Det anbefales at det monteres lekkasjevarsler med automatisk avstenging av vann.

Oppbevaringsrom på terrasse:

Leiligheten har et skap/ oppbevaringsrom med et gulvareal på ca. 1 m².

- Merknader:

På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder, og skadelig fukt i innvendig himling. Skadelig fukt og fuktskjolder er indikasjon på lekkasje. Lekkasjen må utbedres, og det må påregnes utskifting av fuktskadet treverk.

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 vesentlige endringer etter byggeår.

EIERSKIFTERAPPORT™

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
Sokkeletasje	58 m²			9 m²	53 m²	5 m²
SUM BYGNING	58 m²			9 m²	53 m²	5 m²
SUM BRA	58 m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré, stue/ kjøkken, to soverom, bad, badstue og bod/ teknisk rom.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

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

S-ROM:
Teknisk rom/ bod.

Tomteareal er hentet fra kartverket, og er felles for hele sameiet.

GARASJE / UTHUS:

Hjemmelshaver opplyser at sameiet har tilgang på en felles gapahuk. Bygningen er ikke kontrollert.

EIERSKIFTERAPPORT™

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-/ tømremester og takstmann

17/10/2025



Sondre Lillebo

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Yttervegger under terreng av støpt betong, og støpt plate mot grunn.

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Leiligheten har ikke noe krypekjeller.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

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

Merknader:

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger over terreng av bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning.

Merknader: Det er foretatt visuell kontroll av yttervegger som tilhører leiligheten, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.

Hjemmelshaver opplyser at felleskostnader dekker vedlikehold av fasader.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Leiligheten har vinduer fra 2001. Vinduene har to-lags glass.

Ytterdører:

Inngangsdør med lite glassfelt. Ukjent produksjonsår.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**Vinduer:**

Vinduer har bruksslitasje på overflater, og justerings- og vedlikeholdsbehov.

Innadslående vindu på soverom mot sørvest har større vedlikeholdsbehov, sammenlignet med de andre vinduene.

Ytterdører:

Inngangsdør fungerte greit på befaringsdagen. Ytterdøren har bruksslitasje på overflater i form av hakk og lokale skader.

Annet:

Over halvparten av forventet levetid på vinduer og ytterdør er utløpt, og de må påregnes å bli byttet ut i nær fremtid. Det er ikke kjent om det er eier av leiligheten, eller sameiet som står for eventuell utskifting av vinduer og ytterdør.

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

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Takteking av tretak.

Taktekingen til leilighetsbygget ble ikke kontrollert på befaringsdagen.

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

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

Leiligheten har ikke loftskonstruksjon.

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.

Leiligheten har terrasse ved inngang på ca. 9 m², hvorav ca. 6 m² er overbygget med tak.

Terrasse er oppført med betongheller på terreng.

En plassbygget oppbevaringskasse dekker deler av terrassen. Kassen blir benyttet til lagring av ved og utstyr.

Merknader: Det er observert noe vegetasjon (gress/ ugress) mellom hellene som følge av manglende vedlikehold over tid. Dette vurderes som et normalt vedlikeholdsbehov for alderen, og har ikke medført teknisk svekkelse eller redusert funksjon.

Det anbefales å fjerne vegetasjon og vurdere å fuge eller etterbehandle hellene for å redusere vedlikeholdsbehov fremover.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Overflate av fliser på vegger. Malte plater i himling.

Merknader: Overflater har normal/ forventet slitasje. Fuger mellom fliser er slitte. Innerdøren til badstue er plassert i dusjens våtsone.

Bilde viser innerdør i dusjens våtsone.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Overflater av fliser på gulv.

Gulvet på badstuen henger sammen med øvrig gulv på bad, og blir vurdert som en del av baderomsgulvet.

Merknader: Fuger mellom fliser i dusjsone har slitasje, og bør utbedres.

Fallforhold på gulv tilfredsstillende ikke kravet på oppføringstidspunktet.

Dusjsone er avgrenset med en tett sokkel mot gulv, og eventuelt lekkasjevann fra andre steder i rommet, må føres til sluk på badstue.

Bilde viser slitte fuger i dusjsone.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra 2001

Det er 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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast.

Det er ingen dokumentasjon på våtrommet.

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

Merknader: Det er ingen synlig mansjett/ membran under klemring i sluk.

Forventet levetid på en eventuell membran under fliser er utløpt.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom for fuktmåling inne i konstruksjonen. Ved hullboring ble det ikke påvist 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 viser sluk uten synlig mansjett/ tettesjikt under klemring.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2001

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.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

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

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

Merknader: Innredningen fremstår som i normal stand, kun med enkelte mindre justeringsbehov av skapdører.

Det forekommer bruksmerker og normal/ forventet slitasje.

Det ble ikke påvist komfyrvakt over platetopp, eller lekkasjeføler under oppvaskmaskin, dette anbefales montert.

9. Rom under terreng

9.1 Sokkeletasje

TG 1 9.1.1 Veggene og himlingens overflater

EIERSKIFTERAPPORT™

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Overflater av trepanel, malte gipsplater og fliser.

Merknader: Overflatene har ingen synlig indikasjon på fuktskader, eller andre tegn på fuktproblematikk som kan være aktuelt i rom under terreng.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflate av fliser og parkett.

Merknader: Overflatene har ingen synlig indikasjon på fuktskader, eller andre tegn på fuktproblematikk som kan være aktuelt i rom under terreng.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Soverom, teknisk rom/ bod og bad ligger under/ delvis under terreng.

Merknader: På befaringsdagen ble det ikke påvist tegn på fuktskader eller indikasjon på fuktproblematikk. Det ble boret hull i utlektet yttervegg inne på bod/ teknisk rom, uten at det kunne påvises skadelig fukt. Det gjøres oppmerksom på at fuktkontroll inne i utlektet yttervegg kun gjelder akkurat der hullet er plassert. Det utelater ikke muligheten for fuktskader andre steder i konstruksjonen.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2001

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med rørfordeling plassert på teknisk rom/ bod.

Stoppekran er plassert i teknisk rom/ bod.

Enkelte kobberrør, blant annet i forbindelse med tilkobling av varmtvannsbereder.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**Vannrør:**

Samlestokk for rør-i-rør system er plassert i rom med sluk, med det er ukjent om det er noe tettesjikt på gulvet, og i overgang mellom gulv og vegg. Se også kommentarer under "merknader om andre rom" tidligere i rapporten.

Irr-dannelse på flere kobberrør i teknisk rom/ bod.

Avløpsrør:

Stakeluke og lufting for avløp ble ikke lokalisert på befaringsdagen, ukjent plassering/ løsning.

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.

Bilde viser plassering av rør-i-rør systemet, og stoppekranen.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2001

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereiderens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 194 liter plassert i teknisk rom/ bod.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Merknader: Varmtvannsbereder er plassert i rom med sluk, men det er ikke dokumentert at gulvet er tett utført med membran på gulv, og i overgang mellom gulv og vegg.

Forventet levetid på varmtvannsberederen er utløpt.

Bilde viser produktspesifikasjoner til varmtvannsberederen.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Leiligheten har ikke vannbåren varme.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

Ingen 10.4 Varmesentraler

Leiligheten har ikke noe varmesentraler.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken, teknisk rom/ bod og bad. Tilluft via ventiler i vinduer. Bryter for avtrekksvifter er plassert i skap over ventilator på kjøkkenet. Hjemmelshaver opplyser at det er skiftet filter i avtrekksviften ca. en gang per år.

Merknader: Luftespalter over innerdører til rom med avtrekksvifte er mindre en anbefalt i henhold til Sintef byggforsk sine anbefalinger. På befaringsdagen ble spalten målt til ca. 7 mm.

Bilde viser måling av luftespalte over innerdør til badet.

**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 2001

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 varmtvannsbereder 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 fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom/ bod.

Ledningsnett i hovedsak av skjult anlegg.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Det er fremlagt samsvarserklæringer vedrørende montering av el-bil lader og overspenningsvern, datert den 02.06.2021.

Hjemmelshaver opplyser at det ikke er blitt utført andre arbeider på det elektriske anlegget i deres eie.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt. Det kan være viktige opplysninger som bygningssakkyndig ikke har fått tilgang på.

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

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Opplysninger om utvendige vann- og avløpsanlegg, ligningsverdi, felleskostnader, forsikringsforhold og adkomstvei er opplyst av hjemmelshaver.

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

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer må justeres for at de skal kunne fungere tilfredsstillende. Manglende vedlikehold, reduserer den forventede levetiden på vinduer og ytterdør.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Ved innerdør i våtsone er det fare for at fukt kan trenge forbi dusjsonen bak fliser og belaste veggkonstruksjonen. Løsning av innerdør og gjennomføring i våtsone skal dokumenteres, og tettesjiktet skal ikke svekkes.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	På grunn av at gulvet ikke har tilfredsstillende fall mot sluk, er det fare for at forbruksvann blir liggende på gulvet, og eventuelt lekkasjevann ikke blir ført til sluk, som igjen kan føre til skader.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Forventet levetid på en eventuell membran under fliser er utløpt, og det kan ikke forventes at våtrommet skal være vanntett lengre, og skader kan oppstå. Våtrommet står ovenfor full ombygging/ oppgradering for å kunne tåle normal bruk etter dagens krav og forventninger til våtrom.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	På grunn av usikkerhet rundt membran/ tettesjikt på gulv og i overgang mellom gulv og vegg på teknisk rom/ bod, er det fare for at en eventuell lekkasje fra rør-i-rør systemet kan skade tilstøtende konstruksjon. Det anbefales at rommet sikres med en lekkasjeføler. Stoppekran er ikke merket. Stoppekran skal merkes tydelig med skilt, for å raskt kunne lokaliseres ved en eventuell lekkasje. Irr-dannelse på kobberrør kan være indikasjon på mindre lekkasjer. Tilstanden bør overvåkes.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsberederen anses ikke som lekkasjesikret, og det er dermed en risiko for vannskade ved lekkasje. Utgått forventet levetid betyr at varmtvannsberederen sannsynligvis må skiftes ut i nær fremtid.
10.5	Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

	Luftespalter over dører til rom med avtrekk er for små for å sikre tilfredsstillende tilluft til rommene. Avtrekksviften vil ikke fungere tilfredsstillende om ikke rommet får tilført nok friskluft. Det anbefales at spalter utvides, eller at det etableres egne overstrømningsventiler.
--	--