

Salg
Østlia 4
2319 Hamar



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Arild Hoberg
Dato: 11/05/2025

Bukkholtvegen 60
Stange 2335
91829037
arild@hobergtakst.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:4, Bnr: 133
Hjemmelshaver:	Arild og Line Nordvi
Seksjonsnr:	6
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Felles tomt 9077,8m2 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Bestemmelser til detaljreguleringsplan for Solvangtunet.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt.
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt.
Ligningsverdi:	Kr. 1 036 733 for inntektsåret 2023
Byggear:	2014

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	06.05.2025
Forutsetninger:	Ca. 4 grader, sol og pent vær.
Oppdragsgiver:	Arild og Line Nordvi
Tilstede under befaringen:	Line Nordvi

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Skrånet tomt, asfaltert felles adkomst vei, fellesareal med plen og lekeapparater.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate på mark med antatt radonsperre og drenering, etasjeskille mellom 1-etasje og 2-etasje er antatt utført i betong, yttervegger i bindingsverk med liggende trepanel og stående trepanel i trekant gavl, saltak av trekonstruksjoner, tekket med betong takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Flexit balansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinner, som er plassert på teknisk rom/bod.
2-etasje med varmekabler gang og bad/vaskerom og bad 3-etasje, med termostatsstyring.
Panelovn på stue 2-etasje med termostatsstyring.
Røykvarsler og pulverapparat.
Sentralstøvsuger er plassert på teknisk rom/bod.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende ble fremlagt:

- Byggetegninger.
- Ferdigattest.
- Bestemmelser til detaljreguleringsplan for Solvangtunet.
- Kommuneplan 2018-2030. Arealdel bestemmelser og retningslinjer.
- OBOS Eiendomsforvaltning Årsmøte 2024 Boligsameiet Solvantunet.
- Vedtekter for Boligsameiet Solvangtunet.
- Husordensregler Boligsameiet Solvangtunet.
- Utskrift basert på matrikkeldata.
- Utskrift grunnbok.
- Planopplysninger.
- Egenerklæring.- Ligningsverdi.
- Kommuneplan.
- Elsikkerhet Norge, kontroll 2017.
- Grunnkart.
- Nabolagsprofil.
- Ortofotorapportforeiendom3403-4/133//.
- Oversiktskart for eiendom 3403 - 4/133//.
- Pantebokkopi.
- Protokoll til årsmøte 2024 for Boligsameiet Solvangtunet.
- Reguleringsplankart.
- Situasjonsplan (kartkisse i målestokk) for utvendige anleggsdeler.
- Vann og avløp med informasjon om vannmåler.- Vegstatuskart for eiendom 3403 - 4/133//.

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

2-etasje: Vegger med malt strie, mdf panel, keramiske fliser og mosaikk fliser.
Tak med malte plater og malt slett overflate.
Gulv med parkett og keramiske fliser.
3-etasje: Vegger med tapet, malt strie og keramiske fliser.
Tak med malt panel.
Gulv med laminat og keramiske fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2-etasje planhetsavvik -1,5cm svank på stuegulvet. 3-etasje noe knirk i gulv stue og soverom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Lagt varmekabler i begge ganger 2022
Fliser i begge ganger 2022
Fliser under kjøkkenbenken 2022
Såpe holder(vegghengt)i dusjen på begge bad
Myggnetting på to soverom og terrassedøren (skikkelig fra obs bygg) 2020
Malt overflater
Teppe i trappa
Malt/ olje terrasse og trapp
Baderoms dører heltre 2020
Lagt plater i stua 2024
Hengt opp gardin stenger
Lagd kjøkkenøy
Ny stekeovn des 2019
Ny Platetopp des 2024
Garderobeløsning i gang
Badekar
Garderobeskap og hending oppe på soverommet
Taklamper i alle rom
Uttrekkbar levegg på terrassen
EL-lader i carporten 2022
Panelovn på stua 2024
Rundell i kjøkkenskapet

Sameie sin regning:

Ble skifta til brannsikre vinduer i stua i 2020

Bytta ut rekkverk på terrassen april 2025

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 måleverdige.

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
2-etasje	93				90	3
3-etasje	35				35	
Terrasse 2-etasje inngang.				6		
Terrasse 2-etasje fra stue				14		
SUM BYGNING	128			20	125	3
SUM BRA	128					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Carport		16				16
Bod m/hems		6				6
SUM BYGNING	22	22				22
SUM BRA						

BRA-i:

2-etasje: Gang, trapp, 2 soverom, bad/vaskerom, teknisk rom/bod, kjøkken/stue/spisestue.

3-etasje: Trapp, gang, stue, bad, soverom og 2 kott.

BRA-e:

Carport og bod

MERKNADER OM AREAL:

3-etasje: Stort kott 12m2 ALH + Kott 7m2 ALH + Loftstue 9m2 ALH + Soverom 3m2 ALH + 3-etasje 35m2 BRA-i = 66m2 GUA

ALH = Areal med lav takhøyde. GUA = Gulvareal. Areal målt med laser.

GARASJE / UTHUS:

Felles asfaltert carport anlegg, med elbillader. Carport med liggende trepanel, stående trepanel i gavl trekant. Saltak tekket med betong takstein. Snøfangere, isbord beslag, takrenner og nedløp.

Felles bod anlegg med liggende trepanel. Pulttak tekket med betong takstein, takrenner og nedløp.

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:

Arild Hoberg

Takstmann og Murmester med 40 års erfaring fra nybygg, rehabilitering, tilstandsvurdering og kalkulasjon

11/05/2025

Arild Hoberg

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 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.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen.

Merknader: Ingen tegn til setninger eller avvik ble registrert på befaringsdagen.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Merknader: Boligsameiet Solvangtunet styrer fellesarealer og utvendige forhold.

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 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 av trekonstruksjoner. Kledningen/liggende trepanel og stående trepanel i trekant gavl. Det ble registrert lufting og musebånd i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert. Konstruksjonen er antatt isolert med mineralull.

Merknader: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen forhøyede fuktverdier, sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Ytterveggene fremstår i god stand på befaringdagen.

Normal periodisk vedlikehold for trepanel 4 - 8 år.

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.

Vindu med 3-lags energiglass fra 2014.

3 stk V-lux takvinduer med 3-lags energiglass.

Stue: 2stk 2-lags brannsikre energiglass ble skiftet i 2020.

Terrassedør med 3-lags energiglass fra 2014.

Ytterdør med lite vindu 2-lags fra 2012.

El. screen stue og el. markise terrasse. Manuell screen spisestue og kjøkken.

Merknader: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører i boligen, Ingen avvik. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen. For å avdekke punkterte glass kreves rett lys og temperatur.

Det ble ikke avdekket feil eller mangler på befaringdagen, utover vanlig vedlikehold.

Normal levetid for trevinduer før utskifting: 20 til 60 år.

Normal levetid for ytterdør i tre før utskifting: 20 til 40 år

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak konstruksjon med teking av betong takstein. Antatt lufting i konstruksjonen via raft. Det antas at konstruksjonen er isolert med mineralull. Vindskier og isbord med beslag. Luftehatt i metall og snøfangere. Boligen har ikke pipe.

Merknader: Utvendig bygningsdeler er befart fra bakkeplan.
Betongtakstein fremstår i god stand uten nevneverdig med mose.
Det som er befart i fra bakkeplan, fremstår i normal god stand på befaringdagen.
Normal levetid for betongtakstein før omlegging er 30 til 60år.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2014
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kald loft med prefabrikkerte taksperrer.
Undertak av osb plater.
Isolert bjelkelag mellom 2-etasje og 3-etasje/loft.

Merknader: Kaldloftet fremstår som godt ventilert og tørt under befaringen.
Det ble fuktkontrollert i taksperrer og osb plater uten å registrere for høye fuktverdier.
Ingen tegn på lekkasjer i gjennomføringer.

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.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Terrasse oppført av normalt solide impregnerte trematerialer, ved inngangspartiet og ut mot hagen.

Merknader: Det ble ikke observert tegn til råte eller svikt i konstruksjonen.
Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

7. Våtrom

7.1 2-etasje: Bad/vaskerom

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.
Det er ventiler som kan åpnes.

Keramiske fliser på vegg og takplater i himling. Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1- greps blandebatteri og speil over servant. Dusjnise med glassdør, dusjgarnityr og 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Fordelerskap for vannbåren varme og vanntilførsel.

Merknader: Det ble registrert avrenningsspalte (siklemikk) for lekkasjevann under toalett.
Ingen feil eller mangler utover vanlig vedlikehold.



TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Keramiske fliser på gulv med varmekabler som er termostatstyrt.

Det ble registrert tilstrekkelig fall fra topp slukrist i dusj til gulv ved terskel.

Merknader: Det ble ikke avdekket hul lyd under flisene eller skader på overflatene.

Det ble ikke avdekket feil eller mangler utover vanlig vedlikehold.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Baderom som er produsert på fabrikk og heist på plass.

Sluk med fastskrudd slukrist.

Merknader: Det ble fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, uten å registrere for høye fuktverdier.

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

eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av smøremembran er benyttet som fuktsikring under flis i denne konstruksjonen.

Forventet brukstid/levetid på smøremembran vegg er ca. 10 til 20 år.

Forventet brukstid/levetid på smøremembran gulv 10 til 30 år.

Dokumentasjon på membranarbeider ble ikke fremlagt.

7.2 3-etasje: Bad

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 bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Keramiske fliser på vegg og malt trepanel i himling. Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1- greps blandebatteri og speil over servant med lys. Badekar med dusj garnityr og glassdør. Gulvsmontert toalett. Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Merknader: Ingen feil eller mangler utover vanlig vedlikehold.



TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Keramiske fliser på gulv med termostattyrtte varmekabler.

Det ble registrert tilstrekkelig fall fra topp slukrist i dusj til gulv ved terskel.

Merknader: Det ble ikke avdekket hul lyd under flisene eller skader på overflatene.

Det ble ikke avdekket feil eller mangler utover vanlig vedlikehold.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Slukmansjett er ført ned i sluk med klemring.

Merknader: Det ble fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, uten å registrere for høye fuktverdier.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser og list ved terskel. Denne type destruktive undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av smøremembran er benyttet som fuktsikring under flis i denne konstruksjonen.

Forventet brukstid/levetid på smøremembran vegg er ca. 10 til 20 år.

Forventet brukstid/levetid på smøremembran gulv 10 til 30 år.

Badet ble utført i 2018 og dokumentasjon på badet ble fremlagt.

8. Kjøkken

8.1 2-etasje: Kjøkken

TG 1 8.1 2-etasje: Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2014

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 og laminat benkeplate.

Oppvaskkum og skyllekum med 1- greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Komfyrvakt, integrert komfyr, induksjonstopp og integrert oppvaskmaskin, waterguard. Mekanisk avtrekk over kokeplate.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse.

Merknader: Kjøkkenet fremstår i god stand, og som forventet i forhold til alder og bruksslitasje.



9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon 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.

Stakeluker og lufting 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 systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Rør-i-rør system med fordelerskap på bad, der lekkasjevann ledes til sluk.

Vannmåler og stoppekransen er plassert i teknisk rom/bod.

Stoppekransen er testet og fungerer som den skal.

Merknader: Dokumentasjon på anlegget ble ikke fremlagt.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann eller avløpsrør.

Forventet levetid for vannrør av plast/PE/PEX før utskifting 25 til 75år

Forventet levetid for vannrør av kobber før utskifting 25 til 50år

Forventet levetid på avløpsrør PVC før utskifting 25 til 75år

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Boligen har fjernvarme med div. installasjoner på teknisk rom/bod med sluk.

Merknader: Hovedinntak for fjernvarmeanlegg i egen bod på fellesområdet.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2014

Boligen har fjernvarme med intern fjernvarmesentral på teknisk rom/bod.
Inntak fjernvarme i egen isolert bod på fellestomten.

Merknader: Ingen merknader ut i fra visuell på befaring.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2014

Det var sist inspisert i 2024

Det var rengjort i 2025 Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert Flexit ventilasjonsanlegg.

Ventilasjonsaggregatet befinner seg på teknisk rom/bod.

Alle innvendige dører har flat terskel som fører tilluft inn i rommet.

Mekanisk avtrekk på kjøkkenvifte.

Merknader: Skifter filter to ganger hvert år iflg. eier.

Det ble ikke avdekket feil eller mangler ved visuell befaring.

**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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2017 Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2014

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.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

400volt elektrisk anlegg.

Sikringsskap med kursfortegnelse, overspenningsvern og jordfeil automater er plassert på teknisk rom/ bod.

Hovedsikring 4x32A.

El. billader i carport.

Antatt utvendig inntakssikring skap ble ikke registrert.

Merknader: Varmekabler i gang med fliser, dette ble utført av Edvardsen elektro as. Dokumentasjon med samsvarserklæring ligger på boligmappa.

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på El. anlegget fra 2014.

Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen, eller andre visuelle feil eller mangler.

Det lokale el-tilsynet (DLE) hadde tilsyn 2017, ingen feil eller mangler.

Normal levetid for elektrisk anlegg før utskifting er 20 - 40 år.

Teknisk tilstand på det elektriske anlegget er ikke vurdert, da det bør utføres av en fagkyndig på området.

Vi anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

- Boligsameiet Solvangtunet, Organisasjonsnr: 815.109.562 Fellesutgifter kr. 4205,-/mnd for 2024.

Dette dekker internett og tv, forsikring av hus og alt utvendig vedlikehold av husene og eiendommen iflg. eier.

- Plantegning 3-etasje samsvarer ikke med boligen.

- Mangler håndløper i trapp venstre side opp til 3-etasje.

- Byttet rekkverk på terrasse, byttet til brannsikre vinduer på stue. Alt utvendig arbeid og vedlikehold styres avborettslaget.

- Årlig ettersyn av ventilasjons anlegg. Avtalen styres av borettslaget.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

7.1.3	2-etasje: Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Over halvparten av forventet brukstid smøremembran vegg er nådd. Mangelfull dokumentasjon.