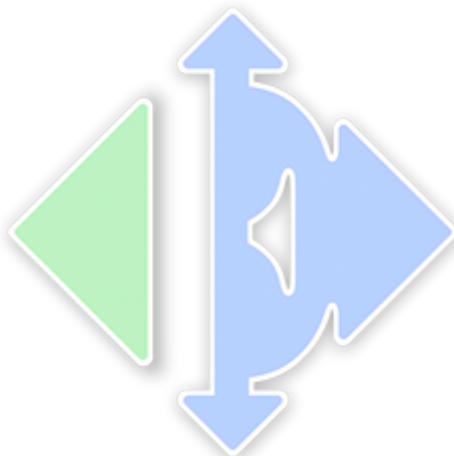


Leilighet
Fjellbakken 8 B
2056 Algarheim



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 29/04/2026

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående 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 ferdiggattest, 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 overvåking av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:113, Bnr: 53
Hjemmelshaver:	Thomas Togstadhagen Vestrum
Seksjonsnummer:	8
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2006
Tomt:	Felleseie tomt 2195 m ²
Kommune:	3209 ULLENSAKER

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Thomas Togstadhagen Vestrum
Befaringsdato:	29.04.2026
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Flat tomt med gruset ankomstområdet og inn til inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Flermannsbolig (6-mannsbolig) oppført i 2006, leiligheten ligger i 2. etasje. Huset har pulttak tekket med asfaltshingelbelegg, støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel isolert med mineralull etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller, innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets/borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameier/borettslag er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

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.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettetsiden til NGU.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten vurderes å være i normalt god stand og er greit vedlikeholdt på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på, med noen skjønnsmessige vurderinger. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: Sameiet Fonbekkhagan.

Organisasjonsnr: 990 000 107

DOKUMENTKONTROLL:

- Megler (kommunale opplysninger) 28.04.2026
- Egenerklæringsskjema 28.04.2026
- Byggetegninger fra byggeår
- Tilsynsrapport Elvia 28.04.2021

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

Vegger: Malt MDF plater og fliser.

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om at:

- Nye persiener sov. og vindu stue
- Nymalt vindu/foring/gerikt kjøkkenvindu
- Skiftet til ny motor loftsvifte
- Ny slimline kjøkkenhette er bestilt m/hvit frontlist og monteres snart den er mottatt (foreløpig ikke mottatt)
- Ny silikon lagt langsmed ytre deler av benkeplate
- Fuget og malt hull fra innredningebilder/oppheng etc. (stedvis farge forskjeller kan forekomme)
- Justering av kjøkkenfronter
- Terrassebord utskiftet på altan ca. 2018.
- Rekkverk på altan er utskiftet i regi av sameiet. (tiltaket ble utført i 24 eller 25.)
- Malt vegger og tak/himling på soverom og malt badestaket i 2026
- Lagt ny silikon mellom dørterskel og flisegulv på badet i 2026

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 1 711.- pr. mnd.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillt gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.etasje	49			9
1.etasje		5		
SUM BYGNING	49	5	0	9
SUM BRA	54			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

49 m².

2.etasje: Entré/gang, bad, soverom og stue med åpne kjøkkenløsning.

BRA-e:

5 m².

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 01.01.2026 vil ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over.

BRA-i: 49 m2.

2.etasje: Entré/gang, bad, soverom og stue med åpne kjøkkenløsning.

BRA-e: 5 m2.

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

BRA-b: 0m2.

Sum BRA: 54 m2.

2.etasje: Entré/gang, bad, soverom og stue med åpne kjøkkenløsning.

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

TBA: 9 m2.

2.etasje: Balkong.

Målt takhøyde i 2.etasje 2.40 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brytning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovn på stue og på soverom.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær/sol og 11 plussgrader.

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten baserer seg på boligens tilstand ved befaringen og byggeåret. Når nyere tekniske forskrifter nevnes på enkelte punkter, er dette ikke å regne som et avvik, men kun som en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkenivå. Inspeksjonen omfattet kun lett tilgjengelige deler av konstruksjonene, noe som kan bety at skader eller mangler som er skjult ikke kommer frem i taksten. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

Sportsbod på 5 m2 med utvendig adkomst på felles rekke.

Sportsboden er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Thomas Togstadhagen Vestrum

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 26 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

29/04/2026



August Magnus

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- 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 ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2006 inneholder:

- Dusjhjørne med 1-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- Servantskap med malte profilerte fronter og servant med 1-greps blandebatteri
- Vegghengt speil med lys
- WC på sokkel
- Opplegg for vaskemaskin. se punkt 6.1
- Mekanisk avtrekk med styring fra kjøkkenventilator, se 6.3

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Avhendingsloven krever ikke at man vurderer eller fastsetter tilstandsgrad på baderomsinnredningen.

Risiko: Dette kan gi økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson.

Veggfliser og tak/himling vurderes forenlig med alder og bruk, men det er et lite riss i flisefugen i det utgående hjørnet ved dusjveggen, og flisene er fra 2006.

Årsak: TG2 vurderes da det registreres riss i flisfug i utgående hjørne ved dusjvegg. Risset i flisfug skyldes trolig kombinasjonen av naturlig aldring, bevegelse i konstruksjonen over tid og langvarig fuktbelastning i dusjsonen.

Overflater fremstår for øvrig med normal slitasje for alder.

Risiko: Selv om fukt normalt trenger inn i flisfuger, kan riss medføre noe økt eksponering og svekkelse av fugens funksjon.

Konsekvens: Forholdet kan føre til behov for vedlikehold og lokal utbedring av fuger.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å utbedre riss i fuger for å opprettholde overflatens funksjon og levetid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

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. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2006.

Det ble gjort en enkel test av overflatene, som viste tilfredsstillende fall på gulvet mot sluket. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen på dørterskelen ble målt til 50 mm, men det er mindre fall på gulvet fra dørterskel nr. 1 til sluket. Flisgulv vurderes forenlig med alder og bruk, men det er en sprekk i flisefugen og et lite hakk i en flis ved dusjsonen. TG2

Årsak: Sprekk i flisefugen og hakk i flis skyldes normal bruksslitasje og mekanisk påkjenning. Mindre fall fra dørterskel nr. 1 til sluket kan skyldes opprinnelig utførelse eller naturlig bevegelse i konstruksjonen.

Risiko: Skader i fuger og fliser kan gi økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i underlaget. Manglende fall kan føre til ansamling av vann.

Konsekvens: Vedvarende fukt kan skade undergulv og konstruksjon, og det kan oppstå behov for reparasjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å utbedre skade på flis og fuger, samt vurdere tiltak for å sikre tilstrekkelig fall mot sluket. Arbeidet anbefales utført av fagperson for en varig og trygg løsning.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 30 år.



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

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. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Membranen er i fra 2006 og har passert store deler av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Membranen har vært utsatt for normal bruksslitasje over tid.

Risiko: Det kan gi økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen, da membranen ikke lenger har samme tetthet som da den var ny.

Konsekvens: Ved lekkasjer eller vannskader kan det oppstå behov for utbedringer, inkludert utskifting av membran.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av membranen og gjennomføre en grundig kontroll av våtrommets tettesjikt. Fagperson anbefales å konsulteres for å sikre forsvarlig utførelse og dokumentasjon, slik at rommet opprettholder god fuktsikring og levetid.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad for å måle fuktnivået i bunnsvillen. Målingen viste normalt fuktinnhold på under 5 vekt-% uten utslag på fukt.

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringsstidspunktet, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 30 år.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2006

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.

Vegger: Malte MDF plater.
Tak/himling: Malte tak-ess plater.
Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2006 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med profilerte hvitmalte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Varmtvannsbereider plassert under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2
- Mekanisk kjøkkenventilator med styring for ventilasjon på bad, se punkt 6.3.

På befaringstidspunktet ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1 Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Hjemmelshaver informerer om at kjøkkenventilatoren vil bli byttet ut med en ny før salg, og at blandebatteriet på kjøkkenet ble skiftet av rørlegger i 2025, uten dokumentasjon.

Vegger og tak/himling vurderes å være i normalt god stand på befaringstidspunktet. TG1

Kjøkkeninnredningen vurderes å være i normalt god stand, men er fra 2006 og har enkelt svimerker på benkeplaten. TG2 Årsak: Svimerkene skyldes trolig at varme gjenstander, som gryter eller panner, er plassert direkte på benkeplaten uten beskyttelse.

Risiko: Slike merker kan føre til at benkeplaten blir mer utsatt for ytterligere skade og misfarging, og kan redusere levetid.

Konsekvens: Over tid kan skadene forverres, og det kan oppstå behov for reparasjon eller utskifting av benkeplaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å unngå å plassere varme gjenstander direkte på benkeplaten, samt vurdere reparasjon eller overflatebehandling for å begrense skadeområdet. Ved større skader kan utskifting være nødvendig.

Se beskrivelse og vurdering av parkettgulvet under punktet om andre rom i rapporten.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkkenet er 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 20 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.



3. Andre Rom

Entré/gang, soverom og stue:

Vegger: Malte MDF plater.

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett og laminat.

På befaringstidspunktet ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Vegger, laminatgulv og tak/himlinger vurderes å være i normalt god stand på befaringstidspunktet, det er noen merker etter gamle veggfester og bilder. TG1

Parkettgulvet i gang, stue og kjøkken har en liten løstsittende lamell i stuen, noen små fuktsveller stedvis, enkelte glipper og litt slitasjemerker på overflaten. TG2

Årsak: Løstsittende lamell og fuktsveller skyldes ofte naturlige bevegelser i treverket, samt påvirkning fra fukt og daglig bruk over tid.

Risiko: Skadene kan gi økt risiko for ytterligere oppsprekking, redusert levetid på gulvet og mulig fuktinntrengning dersom forholdene ikke utbedres.

Konsekvens: Forholdet kan føre til behov for reparasjon, utskifting av lameller eller gulv, og økte vedlikeholdskostnader på sikt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre løstsittende lamell, vurdere tiltak mot fuktsveller og glipper, samt generelt vedlikehold for å opprettholde gulvets levetid, utført av en fagperson.

Kaldtloftet med adkomst via tak/himlingsluke i gang.

Kaldtloftet har ingen synlig skader eller vesentlige avvik på befaringstidspunktet. Hjemmelshaver opplyser at det er en liten fuktskjold ved rørgjennomføringen til utluften på loftet.

Det settes ikke tilstandsgrad på loftet, da loftkonstruksjonen er en del av sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar. Dette innebærer at loftet ikke vurderes individuelt, ettersom vedlikehold og eventuelle utbedringer håndteres av sameiet i fellesskap. Dersom det oppdages feil eller mangler, må dette meldes til styret, som følger opp med nødvendige tiltak.

Trapper, garderober, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke et krav om å beskrive eller sette tilstandsgrad i.h.t Avhendingsloven.

Risiko: Dette gir risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.



4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 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 med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2006, hvorav kjøkkenvindu har brannklassifisering. Balkongdør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2006.

Ytterdør med malte trerammer produsert i 2006, ytterdør har synlig brannmerking B-30 dør.

Innvendige hvitmalt profilerte dører produsert i 2006.

- Malte dørgerikter
- Malte taklister
- Lakkerte fotlister.
- Lakkerte terskler

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringdagen. Hjemmelshaver opplyser at det dannes kondens på nedre del av tolagsvinduer, noe som ikke er uvanlig i kalde perioder i boliger med naturlig og mekanisk avtrekk.

En enkel funksjonstest ble utført på vinduer og dører, uten at det ble funnet funksjonsavvik. Vinduer, balkongdør og ytterdør er imidlertid 20 år gamle og har passert halvparten av sin forventede levetid og balkongdøren har noe værslitasje på utsiden. Hjemmelshaver har justert døren og planlegger å male deler av den før salg.

Årsak: Aldring og vanlig bruk har ført til naturlig slitasje på vinduer, balkongdør og tilhørende bygningsdeler.

Risiko: Det kan gi økt risiko for at slitasjen forverres over tid, og det kan oppstå funksjonssvikt eller ytterligere skader på bygningsdelene.

Konsekvens: Manglende utbedring kan resultere i behov for reparasjon eller utskifting, noe som vil medføre økte kostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utføre vedlikehold, smøring og overflatebehandling, utført av en fagperson.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakking av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Balkong på 9 m² med adkomst via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med en rekkverkshøyde på 90 cm.

Balkonger er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Det gjøres oppmerksom på at trekkverket er trykkimpregnert og står ubehandlet, og at det er noe svertesopp på enkelte rekkverksbord.

Årsak: Ubehandlet treverk er mer utsatt for fukt og biologisk vekst, spesielt i områder med mye nedbør og skiftende vær. Svertesopp oppstår ofte når fuktighet blir liggende på overflaten, og manglende behandling gjør det enklere for soppen å feste seg.

Risiko: Svertesopp kan svekke treverkets utseende og på sikt bidra til forringelse av materialet. Ubehandlet rekkverk har økt risiko for fuktinntrenging og skade, noe som kan føre til kortere levetid og økt behov for vedlikehold.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå varige misfarginger og svekkelser i treverket, og det kan bli nødvendig med utskifting eller reparasjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vask og behandling når været tillater det, utført av en fagperson.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber
- WC på sokkel på bad
- Sluk på bad
- Stoppekransen plassert i rørstokkskap og under kjøkkenbenk
- Rørstokkskap plassert på vegg på bad
- Opplegg for vaskemaskin på bad

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet uten at det ble registrert lekkasje fra vannrør.

Innvendige vann- og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder og bruk. TGI

Selv om det ikke ble funnet avvik under befaringen, anbefales det å vurdere jevnlig service på innvendige vann- og avløpsrør, utført av en kvalifisert fagperson med godkjent kompetanse.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.



TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 120 liter plassert under kjøkkenbenk fra 2006.

Varmtvannsberederen er kun inspisert visuelt, og hjemmelshaver melder ingen avvik. Selv om det ikke ble avdekket noen avvik på varmtvannsberederen, er den 20 år gammel og har passert sin forventede levetid.

Årsak: Varmtvannsberedere har en forventet levetid på rundt 20 år, og naturlig slitasje over tid kan fører til at komponenter svekkes og risikoen for feil øker.

Risiko: Det kan gi økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller andre tekniske problemer når berederen er eldre enn forventet levetid.

Konsekvens: Uforutsette reparasjoner eller utskifting kan bli nødvendig, og eventuelle lekkasjer kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av berederen ved behov, eller som et minimum gjennomføre grundig kontroll og service utført av autorisert fagperson for å redusere risikoen for skader.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.



TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2006

Det var sist inspisert i 2026

Det var rengjort i 2025

Anlegget ble sist fornyet i 2026

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventil på stue og kjøkkenventilator med styring til ventilasjon på bad. Ventilasjonsmotor plassert på kaldtloftet.

Den mekaniske ventilasjonen er kun visuelt inspisert, og hjemmelshaver opplyser at kjøkkenhette skal byttes ut med en ny før salg TGIU. Videre ble motoren til anlegget skiftet ut i 2026, utført som egeninnsats.

Det er ikke registrert feil eller mangler, og anlegget vurderes å være funksjonelt ved befaringsstidspunktet. Selv om det ikke ble avdekket avvik på anlegget anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å opprettholde levetiden på anlegget, samt redusere risikoen for uforutsette driftsstans eller reparasjoner. Ved jevnlig kontroll kan man også oppdage begynnende slitasje eller driftsstanser, som er vanlig over tid og kan påvirke ytelsen.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke blir gitt tilstandsgrad på kjøkkenhette, da denne skal byttes ut med en ny. Det anbefales at de nevnte endringene eller utbedringene vurderes nærmere ved en eventuell senere befaringsstidspunkt eller av en fagperson, for å sikre en fullgod kontroll.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med et godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av mekanisk anlegg er 15 -20 år



7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2021

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2006

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Sikringsskap plassert på vegg i gang:

- Automatsikringer og jordfeilbryter

- 9 fordelingskurser

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Hjemmelshaver fremlegger tilsynsrapport utført av Elvia 28.04.2021 uten registrerte avvik.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. For å øke sikkerheten ytterligere bør røykvarslerne plasseres i nærheten av soverom og oppholdsrom, og det anbefales å teste dem jevnlig for å sikre at de fungerer optimalt.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran). Det er viktig å kontrollere slokkeutstyret årlig, slik at man er trygget på at det er klart til bruk hvis uhellet skulle være ute.

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringstidspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Det kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggetekniske krav (ikke tett) som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller liggende tiltak.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting av elektriske anlegg i boliger er ca 30 år.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med 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.

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Dette gir et bedre grunnlag for å forstå boligens tilstand og eventuelle avvik, og kan hjelpe deg med å ta informerte valg før kjøp. Det er også lurt å kontakte fagpersoner eller kommunen dersom det er spørsmål knyttet til dokumentasjon eller godkjenningssstatus.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra befæringsdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk, arkitektur eller konstruksjoner som er utenfor boligen området.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Forrige leietaker monterte en stående skaphylle for plassering av dusjsåpe etc. i dusjhjørne. Vedkommende er tidligere rørlegger, punktet vurderes likevel til ufaglært da installasjonen ikke er verifisert i 2022.
- Det har vært kondensdannelser i ventilasjonsrørene til loftsvifte som har gitt visuelt fuktutslag på takessplate på bad og soverom for 8 år siden. Det har etter tiltak - ikke vært opplyst fra leietaker de seneste årene om utvikling. Det er foretatt fuktsøk av overflater tak/himling som indikerer normale fuktverdier.
- Det er skiftet kanaler av fagkyndig håndverker - i regi av sameiet.
- Kondens på nedre del av 2-lags vinduer er ikke unormalt i kalde perioder.
- Det ble limt musebånd rundt rørene, nede ved gulv. Ikke hørt om tilfelle av mus etter dette tiltaket.
- Utskiftet blandebatteri på kjøkken av faglært, uten dokumentasjon i 2025.
- Det foretas ekstraordinært årsmøte denne kvelden egenerklæringsskjemaet utfylles. Det engasjeres en ekstern part for styreleder som kan føre til økte felleskostnader. Undertegnede er kjent med at det drøftes normal vedlikehold i form av maling av fasader.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Veggfliser og tak/himling vurderes forenlig med alder og bruk, men det er et lite riss i flisefugen i det utgående hjørnet ved dusjveggen, og flisene er fra 2006.

Årsak: TG2 vurderes da det registreres riss i flisfug i utgående hjørne ved dusjvegg. Risset i flisfug skyldes trolig kombinasjonen av naturlig aldring, bevegelse i konstruksjonen over tid og langvarig fuktbelastning i dusjsonen. Overflater fremstår for øvrig med normal slitasje for alder.

Risiko: Selv om fukt normalt trenger inn i flisfuger, kan riss medføre noe økt eksponering og svekkelse av fugens funksjon.

Konsekvens: Forholdet kan føre til behov for vedlikehold og lokal utbedring av fuger.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å utbedre riss i fuger for å opprettholde overflatens funksjon og levetid.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det ble gjort en enkel test av overflatene, som viste tilfredsstillende fall på gulvet mot sluket. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen på dørterskelen ble målt til 50 mm, men det er mindre fall på gulvet fra dørterskel nr. 1 til sluket. Flisgulv vurderes forenlig med alder og bruk, men det er en sprekk i flisefugen og et lite hakk i en flis ved dusjsonen. TG2

Årsak: Sprekk i flisefugen og hakk i flis skyldes normal bruksslitasje og mekanisk påkjenning. Mindre fall fra dørterskel nr. 1 til sluket kan skyldes opprinnelig utførelse eller naturlig bevegelse i konstruksjonen.

Risiko: Skader i fuger og fliser kan gi økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i underlaget. Manglende fall kan føre til ansamling av vann.

Konsekvens: Vedvarende fukt kan skade undergulv og konstruksjon, og det kan oppstå behov for reparasjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å utbedre skade på flis og fuger, samt vurdere tiltak for å sikre tilstrekkelig fall mot sluket. Arbeidet anbefales utført av fagperson for en varig og trygg løsning.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er i fra 2006 og har passert store deler av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Membranen har vært utsatt for normal bruksslitasje over tid.

Risiko: Det kan gi økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen, da membranen ikke lenger har samme tetthet som da den var ny.

Konsekvens: Ved lekkasjer eller vannskader kan det oppstå behov for utbedringer, inkludert utskifting av membran.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av membranen og gjennomføre en grundig kontroll av våtrommets tettesjikt. Fagperson anbefales å konsulteres for å sikre forsvarlig utførelse og dokumentasjon, slik at rommet opprettholder god fuktsikring og levetid.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkeninnredningen vurderes å være i normalt god stand, men er fra 2006 og har enkelt svimerker på benkeplaten. TG2

Årsak: Svimerkene skyldes trolig at varme gjenstander, som gryter eller panner, er plassert direkte på benkeplaten uten beskyttelse.

Risiko: Slike merker kan føre til at benkeplaten blir mer utsatt for ytterligere skade og misfarging, og kan redusere levetid.

Konsekvens: Over tid kan skadene forverres, og det kan oppstå behov for reparasjon eller utskifting av benkeplaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å unngå å plassere varme gjenstander direkte på benkeplaten, samt vurdere reparasjon eller overflatebehandling for å begrense skadeomfanget. Ved større skader kan utskifting være nødvendig.

3.1 Andre rom

Parkettgulvet i gang, stue og kjøkken har en liten løstsittende lamell i stuen, noen små fuktsveller stedvis, enkelte glipper og litt slitasjemerker på overflaten. TG2

Årsak: Løstsittende lamell og fuktsveller skyldes ofte naturlige bevegelser i treverket, samt påvirkning fra fukt og daglig bruk over tid.

Risiko: Skadene kan gi økt risiko for ytterligere oppsprekking, redusert levetid på gulvet og mulig fuktinntrengning dersom forholdene ikke utbedres.

Konsekvens: Forholdet kan føre til behov for reparasjon, utskifting av lameller eller gulv, og økte vedlikeholdskostnader på sikt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre løstsittende lamell, vurdere tiltak mot fuktsveller og glipper, samt generelt vedlikehold for å opprettholde gulvets levetid, utført av en fagperson.

4.1 Vinduer og ytterdører

En enkel funksjonstest ble utført på vinduer og dører, uten at det ble funnet funksjonsavvik. Vinduer, balkongdør og ytterdør er imidlertid 20 år gamle og har passert halvparten av sin forventede levetid og balkongdøren har noe værslitasje på utsiden. Hjemmelshaver har justert døren og planlegger å male deler av den før salg.

Årsak: Aldring og vanlig bruk har ført til naturlig slitasje på vinduer, balkongdør og tilhørende bygningsdeler.

Risiko: Det kan gi økt risiko for at slitasjen forverres over tid, og det kan oppstå funksjonssvikt eller ytterligere skader på bygningsdelene.

Konsekvens: Manglende utbedring kan resultere i behov for reparasjon eller utskifting, noe som vil medføre økte kostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utføre vedlikehold, smøring og overflatebehandling, utført av en fagperson.

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er kun inspisert visuelt, og hjemmelshaver melder ingen avvik. Selv om det ikke ble avdekket noen avvik på varmtvannsberederen, er den 20 år gammel og har passert sin forventede levetid.

Årsak: Varmtvannsberedere har en forventet levetid på rundt 20 år, og naturlig slitasje over tid kan føre til at komponenter svekkes og risikoen for feil øker.

Risiko: Det kan gi økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller andre tekniske problemer når berederen er eldre enn forventet levetid.

Konsekvens: Uforutsette reparasjoner eller utskifting kan bli nødvendig, og eventuelle lekkasjer kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av berederen ved behov, eller som et minimum gjennomføre grundig kontroll og service utført av autorisert fagperson for å redusere risikoen for skader.

Takstmannens vurdering ved TG3: