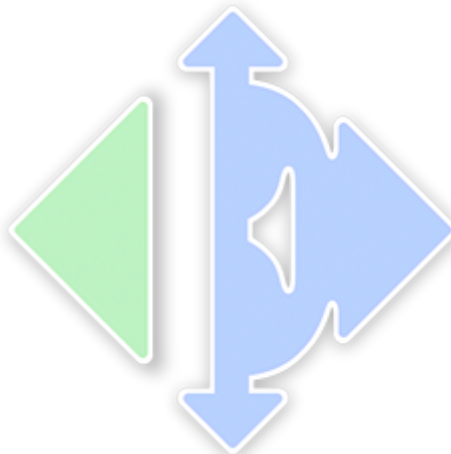


Rekkehusleilighet
Nordbergsvingen 28B
1738 Borgenhaugen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Magnus Eriksen

Dato: 18/03/2026

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
magnus@bolavi.no

Bolavi



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 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.

Det 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

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:1049, Bnr: 425
Hjemmelshaver:	Thi Tran Brendryen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	5
Tomt:	Eiet 2 741 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	201701
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst
Forsikringsforhold:	ikke relevant
Ligningsverdi:	ikke relevant
Byggeår:	2007

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 10.03.2026**Forutsetninger:**

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

Oppdragsgiver:

Thi Tran Brendryen

Tilstede under befaringen:

Thi Tran Brendryen

Fuktmåler benyttet:

Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er relativ flat, det er asfaltert gang- og parkeringsarealer, mindre gressarealer og diverse beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra 2007. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karm. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2007. Isolert ytterdør fra 2007.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrickerte takstoler i tre, utvendig tekket sveisepapp. Takets oppbygning med undertak av osb platert utvendig tekket med sveisepapp, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Kaldtloft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra gang i 2.etg, loftet er ikke gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp

Boligen har markplattung mot sør på 35 kvm, oppført i trekonstruksjon. Fundamentering er ukjent og ikke mulig å kontrollere, det er terrassebord på overside.

Boligen har også terrasse mot sør i 2.etg på 2 kvm, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i stående format. Rekkverkshøyde måles til 0,93 meter.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rekkehusleilighet over 2 plan bygget i 2007. Boligen fremstår god vedlikeholdt. De avvikene som er funnet er hovedsakelig knyttet til alder og forventet levetid. Videre vedlikehold av boligen må forventes for å holde standarden vedlike.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmepumpe i 1.etg
- Panelovn
- Varmekabel på bad i 2.etg

BOD OG PARKERING:

- Utvendig bod
- Parkeringsplass i carport

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**1.ETG**

Vegger: Malt strie

Tak: Slett malt

Gulv: Parkett

2.ETG

Vegger: Malt strie. Fliser på bad

Tak: Slett malt

Gulv: Parkett. Fliser på bad

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK:**

-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

GULV:

-Normal slitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:

-Normal slitasje iht alder og bruk, evt merker og skruehull kan forekomme

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

- Montert varmepumpe i 2024
- Montert el-bil lader 2020
- Utvidet terrassen ca 2023

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

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

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne 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 tilfredsstiller 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
1.etasje	43			25
2.etasje	42			2
Utvendig bod		7		
SUM BYGNING	85	7		27
SUM BRA	92			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1.etg:

-Entre, stue og kjøkken

2.etg:

-Gang, 3 soverom, bod og bad

Utvendig:

-Ingen

BRA-e:

1.etg:

-Ingen

2.etg:

-Ingen

Utvendig:

-Bod

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:

-Takhøyden i 1.etasje er målt til 2.40 meter

-Takhøyden i 2.etasje er målt til 2.38-2.41 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

GARASJE / UTHUS:

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:

Magnus Eriksen

Takstmann BMTF & Fagskoleingeniør

18/03/2026

Magnus Eriksen

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

Grunnforhold er ukjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn og radonsperre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er relativt flat, det er asfaltert gang- og parkeringsarealer, mindre gressarealer og diverse beplantninger.

Merknader:

-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Flatt terreng kan medføre redusert bortledning av overflatevann, noe som kan øke fuktbelastningen mot grunnmur og konstruksjoner. Dette kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning i bygget

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra 2007. Det er ingen skader som tilsier at det ikke er tilstrekkelig lufting bak kledning, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledning uten å gjøre til dels store fysiske inngrep.

-Ifølge selger ble ytterkledning sist malt/behandlet i 2023. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2007. Isolert ytterdør fra 2007.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.

Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

-Enkelte vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking 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 er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket sveisepapp.

-Via loft observeres det gjennomgående lufting via raft nederst ved takfot

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2007

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av osb platert utvendig tekket med sveisepapp, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål.

-Undertak er kontrollert innside via loft, yttertak kontrollert via bakkenivå da det ikke anses sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på taket

Merknader:

-Undertak og tak anses å være fra byggeår, undertak har en forventet levetid på ca 25år. Over halvparten av forventet bruks- og levetid har passert og det må påregnes utbedringer i fremtiden.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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.

Kaldtloft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra gang i 2.etg, loftet er ikke gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp

-Loftet fremstår tørt og fint på befaringsdagen, ingen tegn til pågående fukt eller lekkasjer ved besiktelse av tilgjengelige områder

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.

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.

Boligen har markplattning mot sør på 35 kvm, oppført i trekonstruksjon. Fundamentering er ukjent og ikke mulig å kontrollere, det er terrassebord på overside.

Boligen har også terrasse mot sør i 2.etg på 2 kvm, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i stående format. Rekkverkshøyde måles til 0,93 meter.

Merknader:

-Rekkverkshøyden i 2.etg er lavere enn dagens krav, men var i samsvar med forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Den lave høyden innebærer økt risiko for fallulykker

-Dels- elde og slitasje på gulv, det er grønske og slitte bord. Vedlikehold og utskiftninger må kunne påregnes

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2007

Fliser på vegger og slettmalt i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett. Avtrekksventil i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker

-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

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.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfældige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles svakt ledefall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk er ikke kontrollert.
Høydeforskjell fra topp flis ved kabinett til topp membran ved dør er 80mm, som er tilfredsstillende

Merknader:

-Fallforhold i sluksone er ikke kontrollert ved befarig da dusjkabinett hindrer tilkomst. Tilstanden i området kan derfor ikke vurderes

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

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

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av ukjent

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

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon på soverom for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås

Merknader:

-Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon, utførelse gjeldende tetning og tilstand i sluk er da ukjent og ikke mulig å kontrollere

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2007 og type er Sigdal.

Malt strie og fliser over benkeplate på vegger, slettmalt i taket og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

- Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring eller komfyrvakt, dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet, men anbefales alltid å ettermontere

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

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 ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør, avløp og sluker i plast. Rørskap plassert på bad. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran med vannmåler plassert på under vask på kjøkken
- Rørskap med drenering mot rom med sluk

Merknader:

-Anlegget er fra byggeår. Med ingen synlig tegn til funksjonssvekkelse. Eldre anlegg som nærmer 25 år kan være en risikokonstruksjon og oppgraderinger/utskiftninger kan ikke utelukkes ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Boligen har benkebereder fra Høiax plassert i kjøkkenskap. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

Merknader:

-Berederen mangler lekkasjesikring. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres
-Halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2024

Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe av type Daikin, plassert i stue

Merknader:

-Det er ikke fremvist dokumentasjon for installasjonen eller servicehistorikk. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2007
Det var sist inspisert i 2025
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
-Aggregat er plassert på loft
-Selger opplyser om at filter sist ble skiftet 2025

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2007

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre. Anlegget er skjult, det er totalt 10 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for utskiftning av armatur 10.12.2015.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

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

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for hele el-anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSPOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det er ikke fremvist tegninger, ulovligheter eller endringer kan dermed ikke konstanteres

FERDIGATTEST:

-Det er ikke fremvist ferdigattest for boligen

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

FELLESKOSTNADER:

-Tot. innev. måned pr 17.03.2026: Kr 13 066

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Flatt terreng kan medføre redusert bortledning av overflatevann, noe som kan øke fuktbelastningen mot grunnmur og konstruksjoner. Dette kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning i bygget
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon, utførelse gjeldende tetning og tilstand i sluk er da ukjent og ikke mulig å kontrollere -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
10.2	Varmtvannsbereder
	-Berederen mangler lekkasjesikring. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres -Halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming
10.4	Varmesentraler
	-Det er ikke fremvist dokumentasjon for installasjonen eller servicehistorikk. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig