

Seksjonsleilighet i sameiet hjortsbergtunet
Hjortsbergtunet 7
1784 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Stian Blåvarp

Dato: 02/12/2025

Navestadveien 16

Borgenhaugen 1738

92850704

stian@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 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:141, Bnr: 855
Hjemmelshaver:	Magnhild Helene Svanøe
Seksjonsnr:	4
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Felleseiet 613 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggear:	2007

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	25.11.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet leiligheten. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Magnhild Helene Svanøe
Tilstede under befaringen:	Magnhild Helene Svanøe
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Felles tomt hvor boligen er oppført på en relativ flat tomt, det er gruset/asfaltert gang- og parkeringsarealer, mindre gressarealer og diverse beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:

Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Bygningen er oppført på støpt plate med isolasjon mot grunn.

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra byggeår. Rundt vinduer og dører er det tradisjonell omramming.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmar. Vinduer er av type fastkarm/toppsving med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra 2007-2008. Isolert ytterdør fra 2009.

Takkonstruksjon er av type saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre. Takets oppbygning er med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over yttertak hvor det er montert feiertrinn for tilkomst til skorstein.

Det er oppført terrasse med utgang fra balkongdør i stue/kjøkken. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg med terrassebord på overside.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som jevnt vedlikeholdt ut fra alder, og det ble på befaringdagen ikke registrert forhold som tyder på pågående skader. Utvendig kledning, vinduer og dører har normal slitasje for byggeåret 2007. Undertak og taktekking vurderes som funksjonelle, men det er enkelte tegn til værpåvirkning og mosedannelse som krever jevnlig oppfølging. Fuktskjolder på deler av undertaket vurderes som eldre og tørre, uten indikasjon på aktiv lekkasje.

Terrassen har noen avvik i utførelse, blant annet for lav rekkverkshøyde og manglende avstand mellom terrassebord og kledning, som kan gi økt fuktbelastning over tid. Våtrommet har normal slitasje etter alder, men det ble målt motfall mot dør og membranløsningen er fra byggeår med usikker utførelse, noe som medfører at oppgradering må påregnes på sikt.

Kjøkken og innvendige overflater fremstår i normal stand med bruksslitasje. Det elektriske anlegget fungerer som forventet, men manglende komfyrvakt og generelt eldre installasjoner tilsier at oppfølging bør vurderes.

Samlet sett fremstår leiligheten som funksjonell og i normal stand, med enkelte forhold som bør følges opp for å sikre videre god bruk og levetid.

ANNET:**FELLESKOSTNADER:**

-Det er ikke opplyst om felleskostnader

OPPVARMING:

- Varmepumpe
- Panelovner
- Elektrisk gulvvarme bad

PARKERING:

- Garasjeplass
- Oppmerkede plasser på ved boligens området

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

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

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):

2.ETG

Vegger:Mdf plater og fliser

Tak:Tak-ess

Gulv:Belegg, fliser og parkett

Overflater er generelt hele og pene. Det må forventes sår og merker etter oppheng og generelt bruk

MERKNADER OM ANDRE ROM:**BOD/TEKNISK:**

Rommet er lekkasjesikret med gulvbelegg, sluk i gulv og oppbrett mot vegg og dør. MDF-plater på vegg og Tak-ess i himling. Rommet inneholder rørskap med stoppekran, sikringsskap, varmtvannsbereder med ekspansjonskar og opplegg for vaskemaskin. Rommet benyttes i dag som bod og vaskerom, men er ikke oppført eller utformet som et komplett våtrom. Dersom rommet skal vurderes som et våtrom må det oppgraderes til en våtromsstandard som tåler dagens bruk og som vil redusere risikoen for fuktskader.

PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 16mm over lengre strekker der måling kunne utføres

-Planavvik på 15–16 mm vurderes som noe høyere enn vanlig, men ikke unormalt for en bolig fra 2007. Det må påregnes behov for oppretting av gulv ved eventuell restaurering

GULV:

-Noe bruksslitasje på kjøkkengulv

-Bemerkes sprekke mellom fotlist og parkettgulv ved pipe

-Utover det normal slitasje iht. alder

VEGG/HIMLING:

-Normal slitasje iht. alder

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser:

-Montert ny varmtvannsbereder 2016

-Montert varmepumpe 2024

-Malt overflater soverom og pipe

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.Etasje	68	-	-	17	65	3
SUM BYGNING	68	-	-	17	65	3
SUM BRA	68					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Bod i felles rekke	-	6	-	-	-	6
Garasje i felles rekke	-	18	-	-	-	18
SUM BYGNING	-	24	-	-	-	24
SUM BRA	24					

BRA-i:

2.Etasje

-Entrè, bod/teknisk, bad, 2 soverom og kjøkken/stue

BRA-e:

Ingen

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyden i 2.etasje er ca 2.37-2.43 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

GARASJE / UTHUS:

Frittstående bod i rekke på ca. 6 m², oppført med støpt plate mot grunn og uisolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon av tre med undertak av sutaksplater og yttertak tekket med takstein. Innvendig høyde er ca. 2,24 meter.

Garasje i rekke på ca. 18 m², oppført med støpt plate mot grunn og uisolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon av tre med undertak av sutaksplater og yttertak tekket med takstein. Innvendig høyde er ca. 2,28 meter. Garasjeport har en bredde på ca. 2,65 meter og høyde på ca. 2,06 meter. Det er innlagt strøm og garasjen har elektrisk portåpner.

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:

Stian Blåvarp

Takstmann BMTF

02/12/2025

Stian Blåvarp

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

Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser.

Bygningen er oppført på støpt plate med isolasjon mot grunn.

Dette punktet er ikke vurdert da leiligheten ligger i 2.etasje.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG iu** 1.3 Terrengforhold

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

Dette punktet er ikke vurdert da leiligheten ligger i 2.etasje.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra byggeår 2007. Mengde isolasjon antas å være ca 15 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen

-Det er observert luftespalte bak kledning. 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

Yttervegger er utvendig innsisert på det av konstruksjonen som tilhører leiligheten, resterende av bygningens yttervegger er ikke innsisert på befaringsdagen.

-Ifølge selger ble ytterkledning sist malt i 2021. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

Merknader:

-Detaljeringen av vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre at regnvann trenger inn i veggen. Den aktuelle utførelsen vurderes som sårbar for fuktbelastning, noe som kan redusere levetiden på både vindu og tilstøtende konstruksjon, samt medføre behov for hyppigere vedlikehold

-Utvendig omramming og vannbrett har sprekker og avflassing som følge av alder- og værslitasje

-Ytterkledningen bærer preg av alder og værpåvirkning med behov for vedlikehold. Vindskiene har også synlige slitasetegn. Det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold og eventuelle utskiftninger for å sikre god beskyttelse av treverket mot videre fuktpåvirkning

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra 2007-2008. Isolert ytterdør fra 2009.

-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:

-Tegn til oppsprekking i maling utvendig på ytterdør rundt glass

-Enkelte vinduer subber noe ved åpne-lukking, justering anbefales for å opprettholde tetthet og funksjon

-Sprosse på balkongdør noe løs på befaringsdagen

-Det registreres noe bruksslitasje på enkelte vinduer og foringer på befaringsdagen

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong

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

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt eller nedbøyninger observert på befaringsdagen

-Luftespalter i gesims- og takutstikk indikerer normal utførelse for lufting

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

Merknader:

-Eldre fuktskjolder i deler av konstruksjon, dette påvises tørt på befaringsdagen. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av mangelfull ventilerings eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2008

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

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av sutakplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål.

Helbeslått skorstein over yttertak hvor det er montert feiertrinn for tilkomst til skorstein.

Det er montert snøfangere på yttertak

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

Merknader:

- Det er registrert elde og værslitasje på tekkingen, samt mosedannelser fler steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein
- Det er ikke montert fuglebånd mellom nederste takstein og beslag. Fuglebånd hindrer fugl i å bygge reir. Fuglereir hindrer luftsirkulasjon og øker risikoen for at lekten råtner og at takpapp/takduk skades over tid
- Det registreres fuktskjolder i enkelte sutaksplater, årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside, mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon

5. Loft**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

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

Loftet er dekket med innblåst isolasjon. Det var fra før tråkket enkelte steder i isolasjonen og disse punktene ble benyttet på befaringsdagen for inspeksjon av loft og konstruksjon.

- Det er montert gips som brannskille mellom boligene i vegg og delvis i himling
- Loftet fremstår tørt og fint på befaringsdagen, ingen tegn til pågående fukt eller lekkasjer ved besiktelse av tilgjengelige områder

Merknader:

- Avløpsluftingen over tak er ikke tilstrekkelig isolert. Manglende isolasjon kan gi kondensdannelse på røret. Det registreres også andre ventilasjonsrør som ikke er tilstrekkelig isolert da plastikken rundt rørene er revnet flere steder. Det anbefales å utbedre isolasjonen for å redusere risiko for kondens og fuktpåvirkning
- Eldre fuktskjolder i undertak og i deler av konstruksjonen som kan indikere på manglende ventilering eller luftlekkasjer, ved at varm luft møter kaldt luft som videre gir kondensproblemer

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 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 ikke som tilstrekkelig.

Boligen har terrasse mot sør på ca 13.8 kvm fra byggeår 2007, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i stående format.

Utvendig trapp med tilkomst til boligen med repo på ca 2.6 kvm, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i stående format.

- Selger opplyser om at terrassen ble sist behandlet i 2025. Videre fremtidig vedlikehold må kunne regnes med

Merknader:

- Rekkverkshøyde måles til 0.93 meter og er for lav iht dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng
- Terrassebordene er lagt direkte inntil trekledningen uten anbefalt luftspalte. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader, da vann og snø kan bli liggende mot fasaden. For å sikre tilstrekkelig uttørking og redusere skadepotensialet anbefales en avstand på minimum 2–3 cm mellom terrassebord og yttervegg
- Avstand mellom trekledning og terrassebord er mindre enn anbefalt. Vann som samler seg mot treverk i lang tid, spesielt på kledningens endeved, kan føre til råde og redusere levetiden på konstruksjonen. Anbefalt avstand fra terrassegulv og nedre kant kledning bør være på minst 15 cm for å redusere faren for regnsprut fra terrassen til kledning
- Dels- elde og slitasje på gulv og rekkverk, det er grønske og slitte bord. Vedlikehold og utskiftninger må kunne påregnes

7. Våtrom**7.1 Bad****TG 2** 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 fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2007

Bad på ca 5.2 kvm med fliser på gulv og vegg, tak-ess i himling.

Badet har servantinnredning med skaper og speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i tak mot kjøkkenvifte.

- 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:

- Stedvis riss i mykfuger i hjørne, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

TG 3 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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles ledefall fra vegger mot sluk, motfall måles i et område ved dør. Fall rundt sluk har fall 1:50. 80 cm ut fra sluk, som er ok
- Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 18mm

Merknader:

- Det registreres hakk i en flis ved dusjkabinett på befaringsdagen
- Det er målt 18 mm høydeforskjell mellom sluk og dør. Begrenset høydeforskjell kan gi redusert avrenning ved større vannsøl og øke risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet og påvirke tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør hensyntas ved videre bruk og eventuell oppgradering
- Oppkant ved terskel har en viktig funksjon ved å holde vann innenfor våtrommet og lede det mot sluk, noe som reduserer risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner. Om membranen er ført opp rundt terskelen på en måte som gir tilstrekkelig beskyttelse kan ikke verifiseres uten inngrep og dette kan kun kontrolleres ved demontering
- Det måles stedvis motfall mot dør og det er fare for større vannsamlinger og tilstøtende bygningsdeler vil være utsatt dersom en lekkasje oppstår
- Tilstandsgrad 3 settes da det er målt motfall på gulv mot dør. Estimert utbedringskostnad må ses i sammenheng med punkt 7.1.3 Membran, da utbedring av fall normalt krever utskifting av membran og tilhørende overflater

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

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.

Tettesjikt bak fliser er ukjent, våtrommet er oppført før krav til dokumentasjon og uavhengig kontroll.

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 vegg på kjøkken 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:

-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemmt under klemringen

-Over halvparten av forventet bruks- og levetid 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. Våtrommet er heller ikke dokumentert, som medfører usikkerhet rundt type membran og utførelse

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

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 Norema.

Kjøkkenkrok på ca 11.3 kvm med parkett på gulv, mdf plater på vegg og tak-ess i himling.

Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt. Det er montert sprutplate mellom overskap og benkeplate. Frittstående kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og komfyr. Mekanisk ventilator med avtrekk ut over tak.

-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:

-Dels sår og merker på innredninger og fronter som kommer av bruk og alder

-Det registreres noe bruksslitasje på parkettgulv

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

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.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bod/teknisk, avløp og sluker i plast. 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 for leiligheten plassert i fordelerskap på bod/teknisk
- Rørskap med drenering mot rom med sluk
- Avløpslufting ført over tak, synlig takhatt på taket
- Selger har fremlagt garantibevis for varmtvannsbereder kjøpt hos rørlegger Kolås

Merknader:

- Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring, dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet men anbefales alltid
- Anlegget er fra byggeår. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på VVS-installasjoner, og arbeidet ble utført før 2010, da det ikke forelå krav om fullstendig dokumentasjon. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å verifisere fagmessig utførelse

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

187 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på bod/teknisk. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk.

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

- Det er ikke observert tegn til lekkasjer på befaringsdagen

Merknader:

- Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2024

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

Anbefalt intervall for service er minst hvert 2 år, innvendig filter bør regelmessig renses/støvsuges

- Selger har fremlagt faktura for installasjon, utført av Hansen service. Datert 25.05.2024

Merknader:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via åpning av vinduer, lufteventiler i vinduer, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Det er montert mekanisk avtrekksmotor for boligen på loft

Selger opplyser at avtrekk på bad fungerer ved at ventilator på kjøkken startes

Merknader:

-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

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 08.02.2010

Resultatet var tilfredsstillende.

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

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.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod/teknisk. Anlegget er skjult, det er totalt 10 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for nytt anlegg, utført av Pettersen El. installasjon As.

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

Tilbakemelding fra ELVIA:

-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 08.02.2010

-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer på el-anlegget

Merknader:

- Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkken, dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet men anbefales alltid
- Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
- Det er ikke fremvist komplette samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på 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. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegget er oppgradert etter 1999
- Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med 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.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er fremlagt tegninger for utvendig bod, datert 01.10.2002

-Det er fremlagt tegninger for felles garasje, datert 03.06.2005

-Det er fremlagt tegninger av boligen, datert 22.05.2007. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Se under:

-Det er i senere tid oppført større terrasse som måles til ca 13.8 kvm. Størrelse og utforming av terrasse tilsier at dette bør undersøkes med kommunen da det kan være søknadspliktig tiltak/endringer

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for nybygg (firemannsbolig) Hjortsbergstunet 1, 3, 5 og 7 - (Tun 1). Datert 13.07.2010

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

PIPE/ILDSTEDER:

-Siste utførte tiltak røykløp, datert 03.11.2009

-Siste utførte tiltak bruksenhet, ikke opplyst

-Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten

-Selger opplyser at vedovn er fjernet i boligen

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det må forventes kostnader i forbindelse med søknad om godkjenning av oppført terrasse, da tiltaket anses som søknadspliktig. Det anbefales avklaring med kommunen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	-Detaljeringen av vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre at regnvann trenger inn i veggen. Den aktuelle utførelsen vurderes som sårbar for fuktbelastning, noe som kan redusere levetiden på både vindu og tilstøtende konstruksjon, samt medføre behov for hyppigere vedlikehold -Utvendig omramming og vannbrett har sprekker og avflassing som følge av alder- og værslitasje -Ytterkledningen bærer preg av alder og værpåvirkning med behov for vedlikehold. Vindskiene har også synlige slitasjetegn. Det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold og eventuelle utskiftninger for å sikre god beskyttelse av treverket mot videre fuktpåvirkning
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Tegn til oppsprekking i maling utvendig på ytterdør rundt glass -Enkelte vinduer subber noe ved åpne-lukking, justering anbefales for å opprettholde tetthet og funksjon -Sprosse på balkongdør noe løs på befaringsdagen -Det registreres noe bruksslitasje på enkelte vinduer og foringer på befaringsdagen
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det er registrert elde og værslitasje på tekkingen, samt mosedannelser fler steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein -Det registreres fuktskjolder i enkelte sutaksplater, årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside, mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Avløpsluften over tak er ikke tilstrekkelig isolert. Manglende isolasjon kan gi kondensdannelse på røret. Det registreres også andre ventilasjonsrør som ikke er tilstrekkelig isolert da plastikken rundt rørene er revnet flere steder. Det anbefales å utbedre isolasjonen for å redusere risiko for kondens og fuktpåvirkning
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Terrassebordene er lagt direkte inntil trekledningen uten anbefalt luftspalte. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader, da vann og snø kan bli liggende mot fasaden. For å sikre tilstrekkelig uttørring og redusere skadepotensialet anbefales en avstand på minimum 2–3 cm mellom terrassebord og yttervegg -Avstand mellom trekledning og terrassebord er mindre enn anbefalt. Vann som samler seg mot treverk i lang tid, spesielt på kledningens endeved, kan føre til råte og redusere levetiden på konstruksjonen. Anbefalt avstand fra terrassegulv og nedre kant kledning bør være på minst 15 cm for å redusere faren for regnsprut fra terrassen til kledning -Dels- elde og slitasje på gulv og rekkverk, det er grønske og slitte bord. Vedlikehold og utskiftninger må kunne påregnes
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Stedvis riss i mykfuger i hjørne, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug -Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen -Over halvparten av forventet bruks- og levetid 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. Våtrommet er heller ikke dokumentert, som medfører usikkerhet rundt type membran og utførelse
10.5	Ventilasjon
	-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Tilstandsgrad 3 settes da det er målt motfall på gulv mot dør. Estimert utbedringskostnad må ses i sammenheng med punkt 7.1.3 Membran, da utbedring av fall normalt krever utskifting av membran og tilhørende overflater
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-