

Nordbygrenda 152  
1472 FJELLHAMAR



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
3	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Matias Utne**

Dato: 09/10/2024

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



*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.

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:

<b>TG 0</b>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	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.
<b>TG 3</b>	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.
<b>TG iu</b>	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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:113, Bnr: 360
<b>Hjemmelshaver:</b>	Merve Sarakaya og Mustafa Sarakaya
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	63
<b>Tomt:</b>	m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Adkomst fra offentlig vei
<b>Vann:</b>	Tilkoblet offentlig nett
<b>Avløp:</b>	Tilkoblet offentlig nett
<b>Regulering:</b>	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke opplyst om
<b>Forsikringsforhold:</b>	If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP1417814
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke oppgitt
<b>Byggeår:</b>	2016

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	3.10.2024
<b>Forutsetninger:</b>	Boligen ble kontrollert i dagslys. Det var god tilkomst til de vurderte bygningsdelene, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Fredrik Markeland (Aktiv)
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Mustafa Sarakaya
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	MMS2 Protmeter

## OM TOMTEN:

Tomt er opparbeidet med interne gangstier og diverse beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Bygningen har støpt gulv mot grunn. Bærende konstruksjoner av trekonstruksjoner.  
Etasjeskille av trekonstruksjoner.  
Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende panel.  
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein (taket er ikke inspisert fysisk).  
Boligen har glatt entrédør med glassfelt fra byggeår. Dører og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår.  
Kaldt loft med adkomst via nedfellbar stige.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår i normalt god stand og var godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

**ANNET:**

Oppvarming  
Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme, peisovn i stue og elektriske varmekabler på bad.

## Parkering

Boligen disponerer en biloppstillingsplass med ladestasjon for elbil i felles carportrekke.  
Borettslaget har også 36 utendørs gjesteparkeringer.

## Borettslag

Borettslag: Nordbygrenda Borettslag, Orgnr: 916609469

## Generelt om Borettslaget:

Borettslaget består av 72 andeler  
Borettslaget har 36 utendørs parkeringsplasser.  
Styret fastsetter reglene for bruk av disse.  
Viken Fiber / Altibox for internett og TV.  
Vaktmestertjenester fra Oslo og Viken Eiendomsdrift.  
Felles utstyrsbod.  
Felles sykkelparkeirng.

## Romhøyde:

## 1. etasje:

Stue: 2,35 m  
Kjøkken: 2,359 m  
Bad: 2,371 m  
Entré: 2,377 m

## 2. etasje:

Bad: 2,4 m  
Gang: 2,4 m  
Soverom: 2,4 m

Tot. innev. måned: 5 136

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Avdrag felleslån 781

Renter felleslån 2 121

Felleskostnader 2 911

Avdrag felleslån 2 66

Avdrag felleslån 26

Renter felleslån 50

Renter felleslån 201

Tilleggsytelser: A-konto vann/avløp 980

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken.

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisen: SP1417814

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsverdi.no  
Megleropplysninger  
Egenerklæring fra eier (levert etter befaring)  
Ferdigattest  
Tegninger

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

Overflater: (gulv, vegger og himling)

Gulv: Fliser i entré og baderom, trestavs parkett ellers.

Vegger: Fliser på baderom, slette malte flater i øvrige rom.

Himling: Malte slette flater.

---

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Andre rom: (gulv, vegger, himling og dører)

Øvrige rom i boligen fremstår i normalt god stand, uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder og hyller, samt noe misfarging eller skjolder der bilder, hyller eller møblelement har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, misfarging, riper og lignende der møbler har stått.

Det er registrert sprekk i fugene på flisene i entréen.

Det er registrert heksesot i overgangen mellom vegg og tak i spisestuen i 1. etasje.

Det er registrert større hakk/riper i gulvet på hovedsoverrommet i 2. etasje.

Det er registrert slitasje på gerikter rundt dører.

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

-

---

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.etasje	60			21	57	3
2.etasje	56			3	54	3
Carport rekke		5				5
SUM BYGNING	116	5		24		11
SUM BRA	121					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

1. etasje: Kjøkken, stue, spisestue, entré, bod og bad.
2. etasje: 4 soverom, gang, teknisk rom og bad.

**BRA-e:**

Bod i felles carportrekke målt til ca 5m<sup>2</sup>.

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjelheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, som for eksempel arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, slik som private frittstående garasjer eller boder.

---

**GARASJE / UTHUS:**

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Matias Utne**

Byggmester og takstmann

---

09/10/2024

Matias Utne



## 1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ukjent for takstmann hva slags byggegrunn huset står på, men det antas at det er fundamentert på faste masser. Huset har støpt såle.

Da dette er et boligselskap med flere enheter, er det ikke gjort undersøkelser av utvendige bygningsdeler som grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

#### Merknader:

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

### TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

#### Merknader:

## 2. Yttervegger

### TG 1 2.1 Yttervegger

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 noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Yttervegger i bindingsverk kledd med liggende panel.

Det opplyses at fasaden ble malt for ca. 5 år siden.

TG1 er gitt basert på en helhetlig vurdering av ytterveggene.

Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

**Merknader:** Det er registrert noen partier med uttørket kledning.

## 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.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2015. Hovedytterdøren er også malt og fra 2015.

**Merknader:** Vinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene ble visuelt undersøkt, og en enkel funksjonstest ble utført på tilfeldig utvalgte vinduer i boligen. Vinduene fremstår i god stand, og de kontrollerte vinduene har tilfredsstillende lukkemekanismer. Det ble ikke avdekket punkterte glass eller andre svekkelser under befaringen.

## 4. Tak

Det anses som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere takkonstruksjonen, taktekingen og skorsteinen over tak.

**Merknader:** Da dette er et boligselskap med flere enheter. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Undertaket antas å være i fra 2016

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein. Det er montert snøfangere på taket for å hindre snøras som kan forårsake skader.

**Merknader:**

## 5. Loft

Kaldt loft med adkomst fra luke. Loftet ble visuelt undersøkt fra lukene, da det ikke var gangbart gulv på loftet. Den synlige delen av loftet fremstod som godt ventilert, tørt og i god stand under befaringen.

**Merknader:**

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

Balkong med utgang fra soverom i 2. etasje. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.

Platting med utgang fra spisestue, lagt direkte på grunn.

**Merknader:** Det er registrert mose på balkongen og alitasje på håndløper. Tettesjiktet er ikke kontrollert, da det ligger terrassebord over.

Det er registrert liten høydeforskjell mellom plattingen og dørterskelen.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad 1.etasje

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Overflater: Flislagte vegger og slett, malt himling med lyspunkt i taket.

Innredning: Servantskap med heldekkende servant og ettgrens blandebatteri. Høyskap ved siden av servantskapet. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med dusjvegger.

**Merknader:** Vegger: På befaringdagen ble det registrert misfarging og svertesopp i mørtelfugene og silikonfugen i overgangen mellom vegg og gulv i dusjsonen. I etterkant har eier sendt over bilder som viser at silikonfugen er byttet, og fugene er rengjort. Tilstandsgrad (TG) er satt basert på boligeiers informasjon om utbedring av disse avvikene.

Tak: Fremstår som i god stand.

Det er registrert slitasje på undersiden av dørrbladet, og materialet har fått oppsvulming.

### 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler.

**Merknader:** Det er registrert tilfredsstillende fall på gulvet mot sluk, målt punktvis med laser. På befaringdagen ble det observert misfarging av mørtelfuger og silikonfuger, samt svertesopp i silikonfugene. I etterkant har boligeier sendt inn bildedokumentasjon som viser utbedring av avvikene. Tilstandsgrad (TG) er satt basert på boligeiers opplysninger om utbedringene, men dette er ikke kontrollert av takstmann.

### TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er plastsluk og trolig smøremembran, men dokumentasjon på utførelsen foreligger ikke.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membranen er en bygningsdel som har naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid. Tilstandsgrad (TG) er vurdert basert på gjenværende levetid for konstruksjonen. Forventet levetid for membran er 20 år.

**Merknader:** Hulltaking er utført uten at unormale forhold ble påvist. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen viste 0/ingen utslag. Hulltakingen ble utført på kjøkkenet.

## 7.2 Bad 2.etasje

### TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Overflater: Flislagte vegger og slett, malt himling med lyspunkt i taket.

Innredning: Servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandedbatteri. Høyskap ved siden av servantskapet. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med dusjvegger.

**Merknader:** Vegger: På befaringsdagen ble det registrert misfarging og svertesopp i mørtelfugene og silikonfugen i overgangen mellom vegg og gulv i dusjsonen. I etterkant har eier sendt over bilder som viser at silikonfugen er byttet, og fugene er rengjort.

Tak: Fremstår som i god stand.

Det er registrert slitasje på undersiden av dørbladet, og materialet har fått oppsvulming.

Servanten har krakkelering rundt blandedbatteriet.

TG2 vurderes da det er oppsvulmet materiale på undersiden av dørbladet, og servanten har krakkelering i materialet rundt blandedbatteriet.

#### TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler.

**Merknader:** Gulv: På befaringsdagen ble det registrert utvaskede mørtelfuger, svertesopp og manglende silikonfuger i overgangen mellom gulv og vegg. Det ble også observert enkelte sprekker i fugene på gulvet i dusjsonen. Boligeier har i etterkant sendt bildedokumentasjon som viser utbedring av avvikene, som manglende silikonfuger og fjerning av svertesopp

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, målt punktvis med laser.

TG2 vurderes på grunn av registrerte utvaskede mørtelfuger, samt sprekker i fugene på gulvet i dusjsonen.

#### TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er plastsluk og trolig smøremembran, men dokumentasjon på utførelsen foreligger ikke.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membranen er en bygningsdel som har naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid. Tilstandsgrad (TG) er vurdert basert på gjenværende levetid for konstruksjonen. Forventet levetid for membran er 20 år.

**Merknader:** Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom, da det ikke var tilgang.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2016

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

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

Kjøkkenet har hvite, slette fronter på over- og underskap. Frittstående hvitevarer. Laminat benkeplate med oppvaskkum i stål og ettgreps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Lysarmatur under overskap. Komfyrvakt installert. Avtrekksvifte er tilkoblet luftekanal ut av vegg.

**Merknader:** Det er registrert noe svelling av materialet i underkant av skapdørene ved vasken.  
Det er registrert misfarging av ventilator over koketopp.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Rom under terreng

#### Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

## 10. VVS

### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

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

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rørskapet er besiktiget og plassert på badet i 1. etasje. Hovedstoppekranen er lokalisert i rørskapet. Det er avløpsrør av plast.

Det gjøres oppmerksom på at kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegger, er ikke undersøkt nærmere, og eventuelle feil på det skjulte anlegget vil derfor ikke fremkomme i rapporten.

Det er benyttet plastrør med rør-i-rør-system for vannforsyningsrør, som har en anbefalt brukstid på 50 år. Boligen har sluk og avløpsrør i plast, også med en forventet levetid på 50 år.

Det er montert et vegghengt toalett på badet med synlig lekkasjesikring fra sisternen. Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann- og avløpsrør, og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

**Merknader:** Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet. Dette gjelder kjøkkenet. Tettemuffer må monteres i enden av varerørene. Manglende tettemuffer kan føre til at lekkasjevann trenger inn i konstruksjonen.

TG2 vurderes fordi det mangler tettemuffer på varerørene i rør-i-rør-systemet på kjøkkenet.

### 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.

Dobbelmantlet varmtvannsbereder plassert i teknisk rom i 2. etasje. Berederen varmer både forbruksvann og gulvvarmesystemet. Gulvvarmesystemet varmes opp via en spiral i berederen som er tilkoblet solfangersystemet.

#### Merknader:

### TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er vannbåren varme i alle gulv, med varmekabler på badet.

#### Merknader:

### Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

### TG 1 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2016

Det var sist inspisert i 2023

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjon.

Hjemmelshaver opplyser at det er avtale med eksternt firma som bytter filter en gang i året.

#### 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 2016

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 fremlagt samsvarserklæring.

---

Undertegnede takstmann har ikke fag- eller spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse ved kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert eller autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger fra eier, eventuell fremvist dokumentasjon, samt en standard sjekklister (som innebærer begrensede undersøkelser sammenlignet med en godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere, med minimum én røykvarsler i hver etasje.

Boligen skal også være utstyrt med slokkeutstyr som husbrannslange eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg, med en effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat. Hvis det benyttes brannslange, skal den være tilkoblet fast vannforsyning. Det anbefales å bruke en kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke for det elektriske anlegget.

### Merknader:

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

---

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

**TILLEGGSPOPPLYSNINGER:**

---

Ferdigattest

Adresse: Nordbygrenda 1 mfl.

Gnr.: 113

Bnr.: 360

Tiltak: Feltutbygging

Tiltakstype: Nybygg

Bygningstype: Rekkehus

Vedtaksdato: 01.03.2019

Vedtaksnummer: 104/19

Fasiliteter:

Det finnes et carportanlegg, der hver andel har én carportplass med tilhørende bod. Plassene er fordelt i henhold til planen som er vedlagt vedtektene. Parkeringsplassen med bod er tilknyttet og følger andelen ved salg.

Borettslaget har også 36 utendørs parkeringsplasser. Styret kan fastsette ordensregler og retningslinjer for bruken av parkeringsplassene.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

---



TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
7.2.1	Bad 2.etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da det er oppsvulmet materiale på undersiden av dørbildet, og servanten har krakkelering i materialet rundt blandebatteriet.
7.2.2	Bad 2.etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes på grunn av registrerte utvaskede mørtelfuger, samt sprekker i fugene på gulvet i dusjsonen.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes da det er svelling av skapdører.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes fordi det mangler tettemuffer på varerørene i rør-i-rør-systemet på kjøkkenet.