

Tilstandsrapport for leilighet.
Steggfallet 1B
2420 Trysil



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 15/08/2025

Knettmovegen 8
Nybergsund 2422
92826392
sondre@bmsl.no



Byggmester
Sondre Lillebo AS



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:24, Bnr: 77
Hjemmelshaver:	Helén Hjemstad
Seksjonsnr:	2
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	985 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Tilknyttet offentlig vannverk.
Avløp:	Tilknyttet offentlig avløpsanlegg.
Regulering:	Området er regulert for boligformål.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Opplyst forsikret.
Ligningsverdi:	546 723,-
Byggeår:	2005

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	14.08.2025
Forutsetninger:	Leiligheten ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. Tilstandsrapporten begrenser seg til bygningsdeler som hører til den aktuelle leiligheten, eller som eier har vedlikeholdsplikt for. Fellesarealer er ikke kontrollert. I boder var det mye inventar, og overflater kan ikke ansees å være fullstendig kontrollert.
Oppdragsgiver:	Helén Hjemstad
Tilstede under befaringen:	Helén Hjemstad
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomt i hellende terreng, opparbeidet med asfalterte arealer og interne veier.

Radon:

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger bygningen i et område med høy radonstråling. Det anbefales at leiligheten måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³. Eksponering av radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi over tid, kan forårsake helseskader.

Hjemmelshaver opplyser at det er felleskostnader på 1300,- per måned.

Felleskostnader dekker: Utvendig vedlikehold, strøm til ventilasjon i garasje/ boder, snøbrøyting og fellesområder.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygg oppført på underetasje av betongkonstruksjoner. Yttervegger over terreng er oppført i bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takshingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som i normal stand, alder og bruk tatt i betraktning. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enkelte bygningsdeler har utløpt/ kort gjenværende forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid.

ANNET:

Oppvarming:

Panelovn på vegg i entré, på soverom, og i stue/ kjøkken.

Gulvvarme på bad.

Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Sintef byggforsk:

I rapporten blir det henvist til Sintef byggforsk sine anbefalinger. Sintef byggforsk er et internasjonalt ledende forskningsinstitutt for bærekraftig utvikling av bygg og infrastruktur, og gir dokumenterte løsninger og anbefalinger for prosjektering, utførelse og forvaltning av bygninger.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen.

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ:

• vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • piper og ildsteder • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Det er kjøpers ansvar og vurdere, og eventuelt innhente opplysninger/ tilstandsvurdering for disse bygningsdelene/ forholdene.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra hjemmelshaver:

- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende montering av overspenningsvern og utskifting av en stikkontakt over kjøkkenbenk.
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende montering av el-bil lader inklusiv ny kurs til denne.
- Ferdigattest fra da leiligheten ble oppført, datert den 02.10.2006.
- Tegninger av leilighetsbygget, datert den 21.05.2004.

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

Overflater av fliser, belegg og parkett.

- Merknader:

Overflater har bruksslitasje på overflater. Riper og hakk i overflaten forekommer. I entré ved ytterdør, og ved kjøleskap på kjøkken, er det påvist deformasjoner på enkelte gulvbord etter fuktbelastning. I entré kunne det ikke måles skadelig høye fuktverdier i parketten. På kjøkken var det en pågående fuktbelastning fra kjøleskapet (se punkt om kjøkken for ytterligere informasjon). For å lukke avvikene, må parkettbord skiftes ut.

Vegger:

Overflater av fliser, malt strie, trepanel og veggvinyl.

- Merknader:

Overflater har normal slitasje, alder og bruk tatt i betraktning. Det ble påvist bruksslitasje som riper, hakk og merker i overflater. Enkelte sprekkdannelser i hjørner i rom med strie.

Himling:

Overflater av malt betong.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i normal stand. Bruksmerker forekommer.

Innerdører:

Innerdører i tre, med profilerte dørblad.

- Merknader:

Overflatene har normal bruksslitasje.

Enkelte innerdører har justeringsbehov.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Bad:**

Veggmontert innredning med skapdører og skuff. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.

- Gulvmontert toalett.**- Dusjkabinett med forheng.****- Avtrekksvifte i vegg.****Merknader:**

Innredningen fremstår som i normal stand. Det ble påvist svelleskader på enkelte skapdører, løse håndtak og skapdører med justeringsbehov.

Dusjkabinettet har tidligere hatt dør, denne er blitt erstattet med forheng.

Bod/ teknisk rom:

Rommet inneholder:

- Opplegg for vaskemaskin.**- Sluk i gulv.****- Rørfordeling for forbruksvann.****- Stoppekran for forbruksvann.****- Sikringsskap.****- Varmtvannsbereder.****Merknader:**

Rommet er ikke vurdert som et våtrom, da rommet er vurdert til å være en bod.

Det ble påvist fall mot sluk.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved leiligheten. Hjemmelshaver deltok under befaringen, og hadde mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle leiligheten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst om vesentlige endringer etter byggeår.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	2 925 755	
- Fradrag:	825 151	
= Teknisk verdi bolig:	2 100 604	2 100 604

Tomteverdi:		200 000
-------------	--	----------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 2 300 000
--	--	--------------------

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):		1 840 000
---	--	------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er beregnet ut ifra teknisk verdi, pluss vurdert tomteverdi.

Markedsverdien er vurdert opp mot andre kjente salg i område.

Den reelle markedsverdien er helt avhengig av hvilken interesse man oppnår ved å legge leiligheten ut for salg i det åpne marked. Det tas forbehold om eventuelle ukjente omstendigheter og forhold som vil kunne påvirke markedsverdien.

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 m ²	S-Rom m ²
1. etasje	63 m ²			19 m ²	61 m ²	2 m ²
SUM BYGNING	63 m ²			19 m ²	61 m ²	2 m ²
SUM BRA	63 m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje/ bod i underetasje		32 m ²				32 m ²
SUM BYGNING		32 m ²				32 m ²
SUM BRA	32 m ²					

BRA-i:

Entré, to soverom, bod/ teknisk rom, bad og stue/ kjøkken.

BRA-e:

Garasje og bod i underetasje.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

S-ROM:

Bod, og garasje/ bod i underetasje.

Areal av underetasje:

Garasjen i underetasjen, er felles med sammen en annen eierseksjon, og oppgitt areal er halvparten av oppmålt areal.

Tomteareal er hentet fra kartverket, og er felles for alle seksjonene.

GARASJE / UTHUS:

Garasje/ bod er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Leiligheten har tilgang på garasje og bod i underliggende etasje.

Garasjeplassen har gruset gulv, og bod har støpt gulv av betong.

- Merknader:

Hjemmelshaver opplyser at det ble montert avtrekksventilasjon i alle bodene, kort tid etter at bygningen ble oppført, da bodene opplevdes som fuktige. Hjemmelshaver opplyser at det ikke har vært et problem med fuktig luft etter at avtrekksventilasjonen ble montert. Strømkonstanter for avtrekksventilasjonen blir dekket av felleskostnader.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømrmester og takstmann

15/08/2025



Sondre Lillebo

1. Grunn og fundamenter

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

Grunnmur av betongelementer.

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Merknader: Bygningsdelen er vurdert til å være en del av fellesarealet, og blir dermed ikke vurdert.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Det er ikke kjent for bygningssakkyndig at det er krypekjeller i forbindelse med leiligheten.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt, og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall fra grunnmuren langs østfasaden.

Merknader: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales at terrengfallet økes/ utbedres langs østfasaden. Sintef byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter). Ikke tilfredsstillende terrengfall fra konstruksjonen øker belastningen på dreneringen, og kan resultere i at vann kan trenge inn i bygningen.

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.

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning.

Anbefalt intervall for maling av fasader er ca. 10 år.

Forventet levetid på ytterkledning av tre er ca. 50 år.

Merknader: Det er foretatt visuell kontroll av yttervegger som tilhører leiligheten, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader på fasadene. Kledningen fremstår som i normal stand, alder tatt i betraktning. Det ble påvist luftespalte i nedkant av ytterkledningen på kontrollerte områder. Hvordan luftingen bak ytterkledningen er ellers, kan ikke kontrolleres uten at ytterkledningen demonteres. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Hjemmelshaver opplyser at ytterveggene sist ble overflatebehandlet i 2012. Hjemmelshaver opplyser at det planlegges at alle fasader skal overflatebehandles i nær fremtid.

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:

Leiligheten har vinduer fra 2004.

Vinduer har to-lags glass.

Ytterdører:

Inngangsdør med lite glassfelt med to-lags glass. Ukjent produksjonsår, sannsynligvis fra byggeår.

Terrassedør med glassfelt med to-lags glass. Ukjent produksjonsår, sannsynligvis fra byggeår.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører i tre er ca. 40 år.

Merknader:**Vinduer:**

Vinduer har slitasje på overflater, og bruksslitasje.

Vinduer på soverom har større slitasje på innvendige overflater, sammenlignet med øvrige vinduer.

Det kunne ikke påvises punkterte glass på befaringsdagen. Om vinduer er punkterte, vil dette først vise seg når temperaturforskjellen mellom ute og inne blir større.

På listverk til enkelte vinduer er det misfarging på overflater.

Ytterdører:

Inngangsdør fungerte greit på befaringsdagen. Ytterdøren har normal bruksslitasje, riper og hakk forekommer.

Terrassedør har justeringsbehov, og slitasje på overflater. Det er påvist utetthet/ åpning mellom dørbblad og dørkarm.

Utettheter gjør at kald trekk og fuktskader kan oppstå.

Annet:

Ytterdører mangler beslag i underkant. Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader.

Over halvparten av forventet levetid er utløp på vinduer og ytterdører.

Bilde viser utetthet mellom dørbblad og dørkarm på terrassedør.

**4. Tak****TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Leilighetsbygget har saltak av trekonstruksjoner.

Takkonstruksjonen til leilighetsbygget ble ikke kontrollert på befaringsdagen.

Merknader: Bygningsdelen er vurdert til å være en del av fellesarealet, og blir dermed ikke vurdert ytterligere.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takteking av takshingel.

Taktekingen til leilighetsbygget ble ikke kontrollert på befaringsdagen.

Merknader: Bygningsdelen er vurdert til å være en del av fellesarealet, og blir dermed ikke vurdert ytterligere.

5. Loft**Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Leiligheten ligger i 1. etasje, og har ikke noe loftskonstruksjon.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

Leiligheten har overbygget terrasse ved inngang på ca. 5 m², og overbygget terrasse mot vest på ca. 14 m². Terrassene er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

Merknader: Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav på terrasse ved inngang. På oppføringstidspunktet var det andre krav til høyde på rekkverk. Rekkverkshøyde skal ivareta sikkerheten ved bruk av terrassen. Gulvoverflater har bruksslitasje som slitasje på overflatebehandling, og riper og hakk. Ett terrassebord på terrasse mot vest, var på befaringsdagen løst.

Terrasse mot vest er oppført med plater, og muligens et tettesjikt under terrassegulvet. På befaringsdagen var det synlige fuktskjolder på undersiden av terrassen, og det ble målt skadelig høye fuktverdier og punktvis råteskader på underliggende plater. Det ble også målt skadelig fukt på underside av overliggende terrasser. Hjemmelshaver opplyser at det er planlagt at alle terrassene skal oppgraderes for å lukke dette avviket. Tidspunktet er ikke fastsatt.

Overgang mellom et eventuelt tettesjikt og yttervegg er ikke kontrollert, da dette er skjult under terrassen. En utett overgang kan føre fukt inn i konstruksjonen, og forårsake skader. Tilstanden bør kontrolleres.

Bilde viser fuktmåling på underside av terrasse mot vest.

**7. Våtrom****7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate av fliser på vegger. Malt himling av betong.

Merknader: Overflatene fremstår som stort sett hele. Fuger mellom fliser er preget av elde og slitasje, og det ble påvist mindre sprekkdannelser i fugemassen. Sprekker i fugemasse kan være indikasjon på fuktskader i bakenforliggende konstruksjon.

Ved stikkprøver ble det ikke påvist bom/ hulrom under fliser på vegg.

Bilde viser sprekkdannelser i fugemasse mellom fliser.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Overflater av fliser på gulv.

Merknader: På befaringsdagen ble det påvist oppsprukne fliser på gulvet. Hjemmelshaver er usikker på når skaden oppstod, men det opplyses at det har vært slik i minst to år. Sprekker i fliser er indikasjon på bevegelser i konstruksjonen. Fuger mellom fliser i dusjsonen er slitte, og er preget av elde.

Det ble påvist flere fliser med bom/ hulrom under seg ved innerdør, og ved toalett. Bom/ hulrom er tegn på at fliser ikke har tilfredsstillende limdekning eller at fliser er løse.

Fallforhold på gulv ble kontrollert med laser, og det ble påvist at det er fall mot sluk i dusjsone, men ikke nok til å tilfredsstille kravet på oppføringstidspunktet. Øvrig gulv er tilnærmet flatt.

Det ble påvist for liten høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel etter dagens krav. Målt høydeforskjell på befaringsdagen var 13 mm. Minstekravet er 25 mm fra topp sluk til topp membran ved innerdør. Høydeforskjell skal sikre at en eventuell lekkasje skal føres til sluk, og ikke belaste tilstøtende konstruksjon, og forårsake skader.

Ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra sluk til topp membran ved dør, og ikke tilfredsstillende fallforhold på gulv, kan resultere i at vann ikke ledes til sluk, og kan forårsake skader på tilstøtende konstruksjon.

Bilde viser fliser med sprekkdannelser.

**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

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.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett i sluk.

Forventet levetid for membran under fliser er ca. 20 år.

Merknader: Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluket er plassert delvis under sokkel til dusjvegg, og rengjøring og vedlikehold blir derfor mer utfordrende.

På grunn av påviste sprekkdannelser i fliser ved overgang mellom gulv og vegg, er det fare for at et eventuelt tettesjiktet under flisene også kan ha fått skader. Skader/ sprekker i tettesjiktet vil resultere i fuktskader over tid.

Forventet levetid på et eventuelt tettesjikt under fliser er utløpt, og våtrommet står ovenfor full ombygging/ oppgradering for å kunne tåle normal bruk etter dagens krav og forventninger til våtrom.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom for fuktmåling inne i konstruksjonen. Ved hullboring ble det ikke påvist skadelig høye fuktverdier. Det er viktig å være klar over at fuktmåling inne i konstruksjonen via hullboring ikke kan friskmelde hele våtrommet. Fuktmåling via hullboring kan kun avdekke fukt i det aktuelle punktet det blir boret og kontrollert for fukt.

Bilde viser plassering av sluk som delvis er plassert under dusjvegg.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2005

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Frittstående hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/- frysenskap.

Ventilator over platetopp med avkast ført ut av bygget.

Merknader: Innredningen fremstår som i normal stand, alder og bruk tatt i betraktning, kun med enkelte mindre justeringsbehov av skapdører. Bruksmerker på overflater forekommer.

På befaringsdagen ble det påvist deformasjoner og fuktskjolder ved kjøleskapet. Ved fuktmåling ble det påvist skadelig høye fuktverdier i parketten bak kjøleskapet, og det ble lokalisert en drypplekkasje fra kjøleskapet. Det ble målt fukt i områder rundt kjøleskapet, og det kunne ikke påvises skadelig fukt utover et punkt bak kjøleskapet. For å lukke avviket må drypplekkasjen repareres, og enkelte parkettbord skiftes ut.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det ble ikke påvist komfyrvakt over komfyr, eller lekkasjeføler under oppvaskmaskin, dette anbefales montert.

Bilde viser fuktmåling i parkett bak kjøleskapet.



9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Leiligheten har ikke kjeller.

Garasje/ bod er beskrevet under "Garasje/ uthus", lengre fremme i rapporten.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Leiligheten har ikke kjeller.

Garasje/ bod er beskrevet under "Garasje/ uthus", lengre fremme i rapporten.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Leiligheten har ikke kjeller.

Garasje/ bod er beskrevet under "Garasje/ uthus", lengre fremme i rapporten.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med fordelerskap plassert på bod/ teknisk rom.

Stoppekran og vannmåler er plassert i bod/ teknisk rom.

Enkelte kobberør, blant annet i forbindelse med tilkobling av varmtvannsbereder.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Merknader:**Vannrør:**

Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet. Stoppekran er ikke merket. Stoppekran skal merkes tydelig med skilt, for å raskt kunne lokaliseres ved en eventuell lekkasje.

Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør systemet synliggjøres i bod/ teknisk rom, og rommet har sluk og fall mot sluk. Det er ikke noe tettesjikt der vannrør er ført gjennom gulvet, og en større lekkasje vil kunne bli ført mot vegg, og belaste konstruksjonen. Det anbefales at tetthet utbedres.

På befaringsdagen ble det påvist en mindre drypplekkasje fra samlestokk på bod/ teknisk rom.

På befaringsdagen ble det påvist irr-dannelse på flere kobberør i bod/ teknisk rom. Irr-dannelse kan være indikasjon på mindre lekkasjer, og utgått forventet levetid. Tilstanden bør overvåkes.

Vanntrykk er testet i servant på kjøkken og bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen.

Rørfordeling for forbruksvann har ingen kursfortegnelse.

På grunn av påvist drypplekkasje bør anlegget kontrollerte av fagkyndig rørleggermester.

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet inne i leiligheten.

Stakeluke og lufting ble ikke lokalisert på befaringsdagen, ukjent plassering/ løsning. Lufting av avløp skal i utgangspunktet føres over tak. Det er ikke opplyst om problemer med anlegget som direkte kan knyttes til manglende lufting av avløp som lukt eller dårlig avrenning.

I garasje/ bod ble det påvist en luke der muligens en stakeluke er plassert. Luken var skrudd igjen, og ble ikke kontrollert på befaringsdagen.

Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, og vurderes som tilfredsstillende.

Annet:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse på vann- og avløpsanlegg, og det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester før salg/ overtakelse.

Bilde viser plassering av rørfordeling, og fuktskjolder etter pågående drypplekkasje.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 115 liter plassert i bod/ teknisk rom.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Merknader: Varmtvannsberederen er plassert i rom med sluk.

Det er ikke opplyst om at varmtvannsberederen ikke fungerer som den skal.

Forventet levetid på varmtvannsberederen er utløpt. Det er ikke behov for utbedringstiltak ut i fra at varmtvannsberederen fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre varmtvannsberedere.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Leiligheten har ikke vannbåren varme.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Leiligheten har ikke noe varmesentraler.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i vinduer.

Merknader: Ventilasjonsmuligheten er iht. kravene på oppføringstidspunktet.

Det er ikke etablert noe luftespalte under innerdør til badet, for å sikre badet med tilfredsstillende luftmengde. Sintef byggforsk anbefaler at luftespalte under eller over innerdør til rom med avtrekk bør være minst 15 mm. Tilluft til badet går via bod via ventil i vegg.

Det anbefales at avtrekksvifte på badet holdes i gang når leiligheten er i bruk, for å sikre tilfredsstillende luftveksling i leiligheten.

Leiligheten tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene, må man nå i de fleste tilfeller benytte balansert ventilasjonsanlegg.

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 2005

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 i bod/ teknisk rom.

Ledningsnett i hovedsak av skjult anlegg.

Merknader: Det er fremlagt fra hjemmelshaver:

- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende montering av overspenningsvern og utskifting av en stikkontakt over kjøkkenbenk.
 - Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende montering av el-bil lader inklusiv ny kurs til denne.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra da leiligheten ble installert.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke fagkompetanse/ spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at autorisert elektroinstallatør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke 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.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema fra oppdragsgiver er mottatt og gjennomgått den 14.08.2025.

Egenerklæringsskjema er utsendt av bygningssakkyndig, og er ikke vedlagt rapporten. Informasjon fra egenerklæringsskjema er benyttet ved utarbeidelse av tilstandsrapporten.

Det er fremlagt tegninger fra hjemmelshaver fra da bygningen ble oppført. Planløsningen/ bruken av leiligheten stemmer overens med dagens planløsning. Tegningene er ikke stemplet og datert fra kommunen, og det er ikke sikkert at det er samsvar mellom fremlagte tegninger, og tegninger som er godkjent i kommunen.

På fremlagt tegning av garasje, er alle garasjer oppdelt med skillevegger. På befaringen var det ingen skillevegg mellom eiers garasje, og tilstøtende garasje.

Det er fremlagt ferdigattest fra hjemmelshaver, datert den 02.10.2006.

Det foreligger ikke tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget. Det er ikke kjent hvilke forhold som sameiet står for, og hvilke forhold som eier selv har vedlikeholdsansvar for. Det anbefales at dette avklares. Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsanlegg, ligningsverdi, forsikringsforhold, byggeår og adkomstvei, er opplyst av hjemmelshaver.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at kommunen kontaktes for kontroll av godkjent bruk av leiligheten, da dette ikke ble kontrollert på befaringsdagen på grunn av ikke fremviste godkjente tegninger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Terrengfall er vurdert til å ikke være tilfredsstillende etter Sintef byggforsk sine anbefalinger. Det anbefales at terrengfall fra bygningen økes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Terrassedør har justeringsbehov, og slitasje på overflater. Det er påvist utetthet/ åpning mellom dørblad og dørkarm. Utettheter gjør at kald trekk og fuktskader kan oppstå.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	På befaringsdagen var det synlige fuktskjolder på undersiden av terrassen, og det ble målt skadelig høye fuktverdier og punktvis råteskader på underliggende plater. Rekkverkshøyde på terrasse mot øst er for lavt etter dagens krav.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Fuger mellom fliser er preget av elde og slitasje, og det ble påvist mindre sprekkdannelser i fugemassen. Sprekker i fugemasse kan være indikasjon på fuktskader i bakenforliggende konstruksjon.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	På befaringsdagen ble det påvist oppsprukne fliser på gulvet. Fuger mellom fliser i dusjonen er slitte, og preget er av elde. Det ble påvist flere fliser med bom/ hulrom under seg ved innerdør og ved toalettet.
7.1.3	Bad Membran, tettesjikt og sluk
	På grunn av påviste sprekkdannelser i fliser ved overgang mellom gulv og vegg, er det fare for at et eventuelt tettesjikt under flisene også kan ha fått skader. Skader/ sprekker i tettesjikt vil resultere i fuktskader over tid. Forventet levetid på et eventuelt tettesjikt under fliser er utløpt, og våtrommet står ovenfor full ombygging/ oppgradering for å kunne tåle normal bruk etter dagens krav og forventninger til våtrom.

8.1	Kjøkken Kjøkken
	På befaringsdagen ble det påvist deformasjoner og fuktskjolder ved kjøleskapet. Ved fuktmåling ble det påvist skadelig høye fuktverdier i parketten bak kjøleskapet, og det ble lokalisert en drypplekkasje fra kjøleskapet.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	På befaringsdagen ble det påvist en mindre drypplekkasje fra samlestokk på bod/ teknisk rom, samt irr-dannelse på flere kobberrør.
10.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgraden er satt på grunn av utgått forventet levetid på varmtvannsberederen.