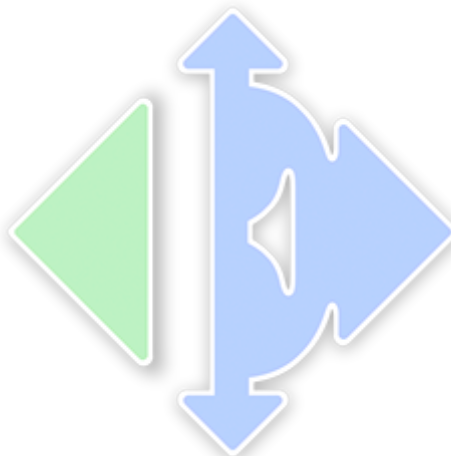




Selveierleilighet (i blokk)  
Drognestoppen 1  
2150 Årnes



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

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

**Utført av:**

Takstmann

**Thomas Togstadhagen Vestrum**

Dato: 10/03/2026

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjennomsnittlige 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.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| TG 1  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| TG 2  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* 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:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>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:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

## EIENDOMSDATA:

|                 |                                    |
|-----------------|------------------------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:169, Bnr: 319                  |
| Hjemmelshaver:  | Berit Ullerlien (avdøde)           |
| Seksjonsnummer: | 10                                 |
| Festenummer:    |                                    |
| Andelsnummer:   |                                    |
| Byggeår:        | 2018                               |
| Tomt:           | Felleseie tomt 1067 m <sup>2</sup> |
| Kommune:        | Nes                                |

## BEFARINGEN:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Oppdragsgiver:      | Kris Lundby     |
| Befaringsdato:      | 03.12.2025      |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS3 |
| Vann:               | OFFENTLIG       |
| Avløp:              | OFFENTLIG       |
| Adkomst:            | PRIVAT          |

**OM TOMTEN:**

Asfalterte adkomst og internveier. Uteområde med grøntarealer av plen og diverse beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Støpt plate til grunn. Grunnmur av betong. Yttervegger med ukjent oppbygning. Sannsynligvis betong utfyllende med bindingsverksvegger. Utvendige fasader av liggende og stående trepanel og fasadeplater.

Flatt tak med ukjent taktekking.

Etasjeskiller i betong.

Følgende bygningsdeler er ikke vurdert i denne tilstandsrapporten:

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Yttervegger

Krypekjeller

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Terrengforhold

Disse bygningsdelene inngår i sameiets felles bygningsmasse, og det er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke vurdering eller fastsettelse av tilstandsgrad for de nevnte delene, med mindre representant opplyser om særlig vedlikeholdsplikt eller nær tilknytning til bygningsdelen.

Eventuelle opplysninger om tilstand og vedlikehold må innhentes gjennom sameiets årsrapporter, vedtekter, vedlikeholdsplaner eller annen dokumentasjon som styret i sameiet kan gi.

Ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas.

Ved taksering av leilighet i sameier er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert og/eller beskrevet.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Boligblokken er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> (tiltaksgrense).

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten fremstår i normalt god stand og normalt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Retningsavvik på gulv er ikke målt på befaringsdagen. Undersøkelsen er gjennomført i henhold til undersøkelsesnivået i forskrift til avhendingslova og baserer seg i hovedsak på visuell gjennomgang av tilgjengelige overflater. Den innvendige gjennomgangen omfatter kun registrering av type overflater på gulv, vegger og tak/himling, med mindre annet er særskilt beskrevet. Rapporten er ikke å betrakte som en fullstendig bygningsteknisk gjennomgang.

**Risiko:**

Når retningsavvik ikke måles kan eventuelle skjevheter, nivåforskjeller eller deformasjoner i gulvkonstruksjoner ikke nødvendigvis avdekkes ved befaring.

**Konsekvens:**

Forholdet kan medføre at eventuelle avvik i gulvets planhet ikke blir registrert gjennom denne undersøkelsen.

**Anbefalte tiltak:**

Interessenter anbefales å foreta egne undersøkelser dersom forholdet anses relevant. Måling av retningsavvik eller tekniske undersøkelser må i så fall utføres av fagkyndig engasjert av interessent.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er fremlagt:

Plantegning

Produktdatablad membran produkter

FDV rørlegger

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

Gulv: Fliser på bad, laminat øvrige rom.

Vegger: Fliser på bad, slette overflatebehandlede flater øvrige rom.

Tak/himling: Systemhimling teknisk rom/bod, slette overflatebehandlede flater med stedvis V-fug øvrige rom.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:****FELLESKOSTNADER:**

Representant opplyser:

Felleskostnader kr 3546,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer drift og vedlikehold, vannbåren varme og varmtvann, kommunale avgifter (unntatt eiendomsskatt), tv og internett og kostnader til foretningsfører.

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:             | BRA-i            | BRA-e           | BRA-b | TBA              |
|---------------------|------------------|-----------------|-------|------------------|
| 1.etasje            | 44m <sup>2</sup> |                 |       | 11m <sup>2</sup> |
| Bod i fellesarealer |                  | 5m <sup>2</sup> |       |                  |
|                     |                  |                 |       |                  |
| SUM BYGNING         | 44m <sup>2</sup> | 5m <sup>2</sup> |       | 11m <sup>2</sup> |
| SUM BRA             | 49m <sup>2</sup> |                 |       |                  |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

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

**BRA-e:**

Bod i fellesarealer.

**MERKNADER OM AREAL:**

BRA-i: 44m<sup>2</sup>

1.etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og teknisk rom/bod.

BRA-e: 5m<sup>2</sup>

Bod i fellesarealer.

BRA-b: 0m<sup>2</sup>.

Sum BRA: 49m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod. Loftsetasje.

TBA: 11m<sup>2</sup>.

1.etasje: Markterrasse

Romhøyde: Entré 2,24m, stue/kjøkken 2,58m, soverom 2,58m, bad 2,21m og teknisk rom/bod 2,21m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Sjakter medberegnes som en del av BRA-I. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

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

Det er ikke kontrollert om boder tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til. Fellesarealer forøvrig er ikke oppmålt.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Sportsbod er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke beskrevet eller vurdert. TGIU

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Overskyet og 4 varmegrader. Leiligheten ble inspisert i gråværslys.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke finnes førstehåndsinformasjon om leiligheten. Spørsmål som skal stilles hjemmelshaver ifølge forskriften, vil derfor ikke være mulig. Spørsmålene er stilt representant og vil til opplysning, være begrenset.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av leiligheten på befaringsdagen. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives. Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra representant. Representant melder forøvrig, ingen avvik.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende er markiser, persiener, garderobeskap og lignende utstyr ikke funksjonstestet. Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (med avstandsmåler, og fuktmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

**ANDRE MERKNADER:**

Leiligheten blir oppvarmet av felles varmeanlegg/fjernvarme.

En røykvarsler og tilkoblet sprinkleranlegg.

## TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Kris og undertegnede.

---

**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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Thomas Togstadhagen Vestrum**

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

10/03/2026



Thomas Togstadhagen Vestrum

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

#### TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og slett overflatebehandlet tak/himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

- Nedsenket dusjhjørne
- Vegghegt WC
- Opplegg for vaskemaskin

Det registreres lister under dusjdør bør utskiftes.

Overflater fremstår i normalt god stand, ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes stedvis bom (hulrom) under flis. Flisene virker til å sitte godt fast og det er ingen tegn til riss/sprekker i flisfug på befaringsdagen og vurderes derfor til TG1.

#### Merknader:

#### TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv.

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Det bemerkes stedvis bom (hulrom) under flis. Flisene virker til å sitte godt fast og det er ingen tegn til riss/sprekker i flisfug på befaringsdagen og vurderes derfor til TG1.

#### Merknader:

#### TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra byggeår
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk og klemring av plast, slukmansjett er ikke synlig grunnet type klemring som er benyttet.  
Det er fremlagt produktdatablad for membran produkter benyttet.

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

Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom der det registreres bunnsvill av metall og derfor ikke mulig å måle fukt i trevirke. Det er derfor foretatt fuktsøk av overflater gulv og nedre del av vegg tilstøtende vegg til våtrom langsmed vegg i teknisk rom/bod der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdag.

---

**Merknader:** Forventet levetid for membran er 20år.

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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

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

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

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

---

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat.

Overlimt oppvaskkum med sidefelt, 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Integrert komfyr med avtrekk over.

Frittstående kjølfrys og oppvaskmaskin.

Avtrekksvifte er funksjonstestet med ark og fungerer etter hensikten.

Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdag.

Registreres komfyrvakt over platetopp og lekkasjesikring under benk.

Overflater fremstår i normalt god stand. Stedvis bruksmerker forekommer og vurderes forenlig med bruk.

---

**Merknader:**

## 3. Andre Rom

### TG 2 3.1 Andre rom

Entre, teknisk rom/bod, stue og soverom.

Gulv: Laminat

Vegger: Overflatebehandlede slette overflater.

Tak/himling: Overflatebehandlede slette overflater, slette overflater med V-fug og systemhimling.

Et større kosmetisk sår i overflate vegg på soverom over garderobeskap registreres. Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand av de visuelt tilgjengelige overflatene på befaringdag. Bruksmerker og hakk/sår/merker forekommer. Skjoldete overflater tak/himling.

TG2 vurderes da det registreres et større kosmetisk sår i overflate vegg på soverom over garderobeskap, knirk i laminatgulv ved gange. Forholdet har karakter som tilsier bevegelse i gulvets overflater eller underlag.

Risiko:

Bevegelse i gulvet kan utvikle seg til økt slitasje og videre bevegelse i gulvoppbygningen.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert brukskomfort og behov for utbedring.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør undersøkes årsak til bevegelse i gulvet og vurderes tiltak ved behov.

---

#### **Merknader:**

#### **4. Vinduer og ytterdører**

##### **TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2017.

Vinduer med 3-lags isolerglass produsert i 2017.

Vinduet er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Vinduene ble visuelt undersøkt. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdør av tre som er brann og lydspesifisert.

Terrassedør med 2-lags isolerglass produsert i 2017.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen.

Terrassedør kan med fordel justeres for optimal gange og unødig slitasje.

Bruksmerker forekommer.

---

**Merknader:** Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år

#### **5. Balkonger, verandaer og lignende**

##### **TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse med utgang fra stue på 10,62m².

Betongoverflate gulv, innglasset rekkverk fungerende som avskjerming.

Registreres sprekker i overgang betongfug langsmed vegg, forøvrig fremstår bygningsdelen i normalt god stand.

#### Merknader:

### 6. VVS

#### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

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 fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner på befaringsdagen som er inspisert.

Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjon er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Vannrør i plast og metall.

Avløpsrør i plast.

Sluk i gulv på bad.

Fordelerskap bruksvann og fordelerskap vannbåren varme er plassert på vegg ved tilkomst til bad med siklemikk nedre del av vegg på baderomsvegg.

Stoppekraner i fordelerskap til bruksvann er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert avdrypp fra vann og avløpsrør.

Det er fremlagt produktdatablad på innebygget sisternekasse.

Vannbåren varme:

På befaringsdagen var kun synlige rørføringer i fordelerskapet tilgjengelige for inspeksjon. Disse er kontrollert i henhold til forskriftens krav for synlige rør, og det registreres tørt og uten synlige avvik i materiale og sammenkoblingspunkter.

Det er ikke registrert tegn til lekkasje.

Store deler av rørsystemet ligger skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke inspisere uten inngrep. I tråd med forskriftens Forskrift til avhendingslova § 2-6 er vurderingen av de skjulte rørene basert på alder og opplysninger nevnt over. Det er ikke registrert sprekker eller svelling i gulvets overflatemateriale over arealer med vannbåren gulvvarme.

#### Merknader:

#### TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder plassert i fellesarealer og er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Derfor ikke inspisert, beskrevet eller vurdert. TGIU.

#### Merknader:

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i ukjent

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet balansert ventilasjon.

Det er ukjent hvor ofte filterskift har blitt foretatt, og det foreligger ikke informasjon om historikk på utskiftning av filter.

Det savnes tilstrekkelig spalte på minst 10mm under dørbblad til bad.

Gjennomføringer/rørføringer er ikke inspisert eller vurdert, kun visuelt tilgjengelige deler er inspisert på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Generelt:

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler og eventuelle tekniske ventilasjonskomponenter.

TG2 vurderes grunnet det savnes tilstrekkelig spalte på minst 10mm under dørbblad til bad.

#### **Merknader:**

### **7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

#### **7.1 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 ukjent

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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 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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i teknisk rom/bod med automatsikringer og 10 kurser ihht. kursfortegnelse. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann 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 registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider. Forholdet har karakter som tilsier at utførelsen ikke kan verifiseres opp mot gjeldende forskriftskrav.

**Risiko:**

Manglende dokumentasjon kan føre til usikkerhet knyttet til om arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter og fagmessig standard.

**Konsekvens:**

Forholdet kan medføre behov for kontroll av anlegget og eventuelle utbedringer dersom avvik avdekkes.

**Anbefalte tiltak:**

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør fremskaffes dokumentasjon dersom dette finnes, eller foretas kontroll av autorisert fagperson.

**Branntekniske forhold:**

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran). Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

**Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

**Tilleggsopplysninger:**

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

**Takstmannens vurdering ved TG2:****3.1 Andre rom**

TG2 vurderes da det registreres et større kosmetisk sår i overflate vegg på soverom over garderobeskap, knirk i laminatgulv ved gange. Forholdet har karakter som tilsier bevegelse i gulvets overflater eller underlag.

Risiko:

Bevegelse i gulvet kan utvikle seg til økt slitasje og videre bevegelse i gulvoppbygningen.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert brukskomfort og behov for utbedring.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør undersøkes årsak til bevegelse i gulvet og vurderes tiltak ved behov.

**6.3 Ventilasjon**

TG2 vurderes da det savnes tilstrekkelig spalte under dørblad til bad. Spalteåpningen er mindre enn anbefalt minimum på ca. 10 mm for å sikre tilstrekkelig tilluft til rommet.

Risiko:

Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjon i våtrommet. Forholdet kan utvikle seg til økt fuktbelastning og kondens.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert inneklima og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Anbefalte tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig spalte under dørblad for å sikre nødvendig tilluft til rommet.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**