

Leilighet
Løvenstadvegen 6 A
2006 Løvenstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 18/02/2026

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.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 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:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:106, Bnr: 206
Hjemmelshaver:	Sondre Sparby Boge og Ida Bråthen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	134
Byggeår:	1964
Tomt:	Felleseie tomt 43 078 m ²
Kommune:	3224 RÆLINGEN

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Sondre Sparby Boge og Ida Bråthen
Befaringsdato:	16.02.2026
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt med asfalterte internveier inn til inngangspartier og opparbeidet gressplener.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 4.etasjer oppført i 1964. Leiligheten ligger i høy 1.etasje. Boligbygget har flatt yttertak i betongkonstruksjon, støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, yttervegger i armertbetong forblendet med malte fasadeplater og teglstein, armertbetong i etasjeskillet, innevegger oppført i betong og plater/gips med forskjellige overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten vurderes å ha noe bruksslitasje og oppgraderingsbehov, men ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på, med noen skjønnsmessige vurderinger. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: LØVENSTAD BORETTSLAG A/L

Organisasjonsnr: 953 303 787

DOKUMENTKONTROLL:

- Megler (kommunale opplysninger) 10.02.2026
- Egenerklæringsskjema 10.02.2026
- Byggetegninger 13.06.2001
- Samsvarserklæring utført av MAMO Elektor Installasjon AS 11.02.2026
- Samsvarserklæring utført av Proff Elektriker AS 21.01.2021
- Ferdigattest for renoveringsarbeider inkl. nye balkonger 14.03.2005

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

Vegger: Malt gips, malt betong og fliser.

Tak/himlinger: Malt gips og malt betong.

Gulv: Laminat og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Fornyning av sluk og rør i forbindelse med et stort rørfornyingsprosjekt i hele borettslaget.
- Fikk lagt inn egen kurs til stekeplate, oppvaskmaskin og vaskemaskin da vi flyttet inn, og oppgraderte fra 20A til 25A, som er borettslagets maks.
- Borettslaget innstallerte ladeanlegg for elbil i 2022. Krever abonnement og Elaway-appen for å bruke.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8 305.- pr. mnd.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene 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 målereglene:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	71		10	10
		4		
SUM BYGNING	71	4	10	10
SUM BRA	85			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

71 m².

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, toalettrom, bad, stue og soverom 2.

BRA-e:

4 m².

Underetasje: Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 01.01.2026 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over.

BRA-i: 71 m².

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, toalettrom, bad, stue og soverom 2.

BRA-e: 4 m².

Underetasje: Kjellerbod.

BRA-b: 10 m².

1.etasje: Innglasset balkong.

Sum BRA: 85 m².

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, toalettrom, bad, stue og soverom 2.

1.etasje: Innglasset balkong.

Underetasje: Kjellerbod.

TBA: 10 m².

1.etasje: Innglasset balkong.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.26 m- 2.48 m.

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, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet 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.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Underetasje: Kjellerbod på 4 m² i felles bodareal.

1 stk biloppstillingsplass på borettslagets felles tomt og tilgang til elbillader. Avtale om abonnement for elbillader må hjemmelshaver selv inngå direkte med aktuell leverandør.

Kjellerboder og biloppstillingsplasser er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Overskyet/snø og 10 minusgrader.

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Grunnet mye snø på befaringstidspunktet ble ikke utvendig terreng, yttertak, takrenner og nedløp vurdert. Dette kan innebære at eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov på disse områdene ikke har blitt oppdaget under befaringen. For å få en fullverdig vurdering av eiendommens tilstand på disse punktene anbefales det derfor en ny inspeksjon når snøforholdene tillater det.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår. Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik, men kun en anbefaling.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persienser o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Hjemmelshavere ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av radiatorer på soverom og stue, varmekabler på bad.

Varmtvann oppvarmes via sentralvarmeanlegg.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ida Bråthen og Sondre Sparby Boge.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 26 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

18/02/2026



August Magnus

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte plater.

Bad fra 2012 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speil
- Badekar med vegghengt dusj og 1-greps blandebatteri
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 6.1
- Elektrisks baderomsvifte, se punkt 6.3

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha slitasje etter alder, men silikonene i innhjørner glipper stedvis, det er hull etter gamle veggfester, bom i flis på flere steder og sprekker mellom taklister og i tak/himling. TG2

Årsak: Glipper i silikonene, sprekker og bom i flis har karakter som er forenlig med daglig bruk, manglende vedheft bak flis og bevegelse i vegger/grunn.

Risiko: Dette kan føre til økt risiko for redusert beskyttelse mot fukt.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som lokal utbedring av silikonene og flis i dusjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utbedring eller utskifting, utført av en fagperson.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Det er Ikke et krav i Avhendingsloven å vurdere eller sette tilstandsgrad på baderomsinnredningen.

Risiko: Dette kan gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2012.

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Store deler av gulvet mellom dørtreskel og frem til vaskemaskinen er mer eller mindre i vater, og fallet til sluket ble målt til 10 mm. Kravet var 25 mm til sluk, og resterende gulvflate skulle ha et fall på 1:100. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.

Gulvfliser vurderes å være ufagmessig utført, det er glipper i silikonene mellom veggfliser og gulvfliser. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er ufagmessig utført ved oppføringstidspunktet.

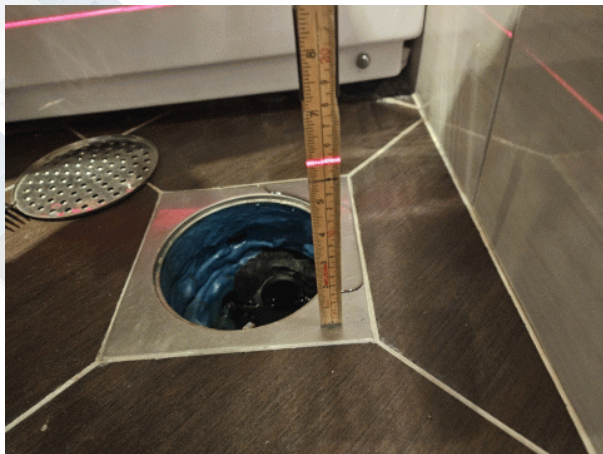
Risiko: Det gir økt risiko for skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 30 år.



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år?

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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 membran.

Hjemmelshaver opplyser om at: De oppdaget at sluket på badet ikke var helt tett, slik det var delvis opplyst i salgsdokumentasjonen da vi kjøpte. Ved tapping av svært fullt badekar kunne det skje at vann rant på utsiden av sluket og videre ut i en eksisterende sprekke i betongkonstruksjonen (sprekken var helt urelatert til oss). Sluket er nå utbedret og tettet gjennom rørfornyning i regi av borettslaget. Etter gjennomført utbedring er sluket testet uten at det forekom lekkasje.

Selv om sluket er utbedret og er tettet gjennom rørfornyning, er det fortsatt uklart hvilken type membranløsning som er benyttet, samt om det er lagt godkjent membran under fliser eller støpt dekke. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran, og tidligere selger har aldri fremlagt dokumentasjon på badet til nåværende hjemmelshavere. TG2

Årsak: Manglende dokumentasjon eller at membranarbeidet er utført som egeninnsats (ufaglærte personer).

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom til badet for å måle fukt i bunnsvill, grunnet at rørgjennomføringen går i nabovegg, inn mot flislagt toalettrom og i gjennom etasjeskillet. TGIU

Årsak: Ved hulboring der kan det skade vegger utenfor boenheten og det kan skade vannrør.

Risiko: Det gir økt risiko for skjulte feil som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skjulte feil i veggkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringstidspunktet, der det ikke ble avdekket unormale verdier.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 50 år.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent år?

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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.

Vegger: Malt gips. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt betong.

Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra ca. 2010 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med hvite laminerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Komfyrvakt
- Kjøkkenventilator med kullfilter. Se punkt 6.3

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1 Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkelen under kjøkkeninnredningen ble ikke demontert og inspisert under på befaringstidspunktet.

Årsak: Demontering av sokkel er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan gi økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av vannstopper eller waterguard.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Det er små hakk og merker på kjøkkeninnredningen stedvis.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder.

Risiko: Hakk og merke kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring.

Laminatgulvet har stedvis knirk, glipper og slitemerker på overflaten. TG2

Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 20 år, anbefalt brukstid 15 år.



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Entré/gang, toalettrom, soverom 1, stue og soverom 2:

Vegger: Malt gips, fliser og malt betong.

Tak/himling: Malt betong og spottekasser i malt gips.

Gulv: Laminat.

Vegger og tak/himlinger vurderes å ha bruksslitasje som sprekker og bom i fliser på toalettrommet, merker etter gamle veggfester og bilder i samtlige rom, sprekker og manglende strimmel i spottekasser på stue. TG2.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruks- og alder slitasje. Sprekker i fliser og manglende strimmel har en karakter som tilsier bevegelser i konstruksjonen og ufagmessig oppføring.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet, levetid på materialenes overflater og videre oppsprekninger.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utbedringer eller utskifting, utført av en fagperson.

Gulv i boligen har stedvis knirk, slitemerker på overflaten og glipper i skjøtter. TG2

Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Trapper, garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Det er ikke ett krav i Avhendingsloven for å vurdere eller satt tilstandsgrad på dette.

Risiko: Det gir økt risiko for skjulte skader, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 20 år.

Bilde tatt av fliser på toalettrommet.



4. Vinduer og ytterdører

TG 2 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, balkong- og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2003 og 1988.

Ytterdør med malt treramme produsert fra 2021.

Innvendige malte fyllingsdører produsert fra ukjent år.

- Malte dørgerikter
- Malte taklister
- Lakkerte fotlister
- Lakkerte terskler

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringsdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Vinduer, balkong- og terrassedør har noe bruksslitasje som slitemerker på overflaten terrassedør, små fuktmerker og avflassing av lakk i vinduskarmer på enkelte vinduer. TG2.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier slitasje som vurderes som kosmetisk.

Risiko: Videre påføring av skader kan føre til økt nedbrytning av materialer på overflaten.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikehold av vinduer og terrassedør.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og behandling av vinduer og terrassedør, utført av en fagperson.

Vinduer, balkong- og terrassedør fra 1988 har passert sin forventede levetid. TG2

Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører, ingen funksjonsavvik. Innerdører og ytterdør vurderes å normal slitasje etter alder og bruk. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Innglasset balkong på 10 m2 med adkomst via stuen, oppført betong- og stålkonstruksjon.

Terrassebord har stedvis fuktmerker på overflaten og knirk på enkelt terrassebord. TG2

Årsak: Terrassebord har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og utilstrekkelig ventilasjon kan føre til kondensdannelse på kalde flater.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet, levetid på materialenes overflater og kondens kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i rommet, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for kondens. Det anbefales å vurdere vedlikehold og behandling av terrassebordene, utført av en fagperson.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1964 og 2012

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon 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 ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber
- WC med innebygd sisterner på toalettrommet
- Sluk på bad
- Stoppekran plassert i inspeksjonsluke på toalettrommet og under kjøkkenbenk
- Opplegg for vaskemaskin på bad

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Det gjøres oppmerksom ved testing av servantkran på badet, spruttet vannet over ved fullt vanntrykk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke vanntrykket nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Innvendige vann- og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TGI

Det fremlegges ikke dokumentasjon på innbygd sisterner og det er ingen veggspalte på sisternen.

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av toalettet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.



TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvann oppvarmet av sentralvarmeanlegg i fra ukjent år.

Sentralvarmeanlegget er en del av sameiets/borettslagets felles bygningsmasse, og vedlikeholdsansvaret. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av sentralvarmeanlegget. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i flere årganger

Det var sist inspisert i 2026

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilering igjennom vinduer, naturlig avtrekk på toalettrommet, elektrisk baderomsvift på bad og kjøkkenventilator med kullfilter.

Det er naturlig avtrekk på toalettrommet og kjøkkenventilator med kullfilter, som ikke er i.h.t dagens byggtekniske krav. TG2. Dagens forskrifter stiller krav til bedre ventilasjonsløsninger, som balansert ventilasjon med varmegjenvinning, spesielt ved oppgradering av våtrom og kjøkken.

Årsak: Feil og mangel ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Kan medføre til dårligere inneklima og ventilering.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i rommet, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å vurdere eventuell ventilasjonsløsning.

Det gjøres oppmerksom på det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Det et behov for rens i elektriske baderomsvift og i veggventiler. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er smuss og fett etter mange år inne i den elektriske baderomsviften og i veggventiler.

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet, mugg - og soppdannelser inne i avtrekkskanalene.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Hjemmelshaver opplyser om at dem har skiftet kullfilter i kjøkkenventilator etter befaringstidspunktet, men den elektriske baderomsviften på badet og kjøkkenventilator med kullfilter er i fra 2012 og har passert passert mer en halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Baderomsviften og kjøkkenventilatoren har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Baderomsvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.



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 elektriske anlegget ble installert i flere årganger

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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 fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i felles trappeoppgang:

- Automatsikringer og jordfeilbryter
- 8 fordelingskurser

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. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Hjemmelshavere fremlegger samsvarserklæring utført av MAMO Elektor Installasjon AS 11.02.2026 og samsvarserklæring utført av Proff Elektriker AS 21.01.2021

Hjemmelshavere opplyser om at det ble gjort en sluttkontroll i 2020 da vi oppgraderte el-anlegget.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har 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).

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringtidspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggetekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 30 år.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er 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 bygget.

Tilleggsopplysninger:

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

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

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk, arkitektur eller tilleggsbygg.

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.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Det ble oppdaget at sluket på badet ikke var helt tett, slik det var delvis opplyst i salgsdokumentasjonen da vi kjøpte. Ved tapping av svært fullt badekar kunne det skje at vann rant på utsiden av sluket og videre ut i en eksisterende sprekk i betongkonstruksjonen (sprekken var helt urelatert til oss). Sluket er nå utbedret og tettet gjennom rørfornyning i regi av borettslaget. Etter gjennomført utbedring er sluket testet uten at det forekom lekkasje.
- Lekkasje i blandebatteri på kjøkkenet, kranen ble byttet ut.
- Ble gjort en sluttkontroll i 2020 da vi oppgraderte el-anlegget. Dokumentasjon finnes på Boligmappa.
- Borettslaget installerte ladeanlegg for elbil i 2022. Krever abonnement og Elaway-appen for å bruke.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha slitasje etter alder, men silikonene i innhjørner glipper stedvis, det er hull etter gamle veggfester, bom i flis på flere steder og sprekker mellom taklister og i tak/himling. TG2

Årsak: Glipper i silikonene, sprekker og bom i flis har karakter som er forenlig med daglig bruk, manglende vedheft bak flis og bevegelse i vegger/grunn.

Risiko: Dette kan føre til økt risiko for redusert beskyttelse mot fukt.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som lokal utbedring av silikonene og flis i dusjsonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utbedring eller utskifting, utført av en fagperson.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Store deler av gulvet mellom dørtreskel og frem til vaskemaskinen er mer eller mindre i vater, og fallet til sluket ble målt til 10 mm. Kravet var 25 mm til sluk, og resterende gulvflate skulle ha et fall på 1:100. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.

Gulvfliser vurderes å være ufagmessig utført, det er glipper i silikonene mellom veggfliser og gulvfliser. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er ufagmessig utført ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Det gir økt risiko for skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Hjemmelshaver opplyser om at: De oppdaget at sluket på badet ikke var helt tett, slik det var delvis opplyst i salgsdokumentasjonen da vi kjøpte. Ved tapping av svært fullt badekar kunne det skje at vann rant på utsiden av sluket og videre ut i en eksisterende sprekk i betongkonstruksjonen (sprekken var helt urelatert til oss). Sluket er nå utbedret og tettet gjennom rørfornyning i regi av borettslaget. Etter gjennomført utbedring er sluket testet uten at det forekom lekkasje.

Selv om sluket er utbedret og er tettet gjennom rørfornyning, er det fortsatt uklart hvilken type membranløsning som er benyttet, samt om det er lagt godkjent membran under fliser eller støpt dekke. Det foreligger ingen dokumentasjon på membranen, og tidligere selger har aldri fremlagt dokumentasjon på badet til nåværende hjemmelshavere. TG2

Årsak: Manglende dokumentasjon eller at membranarbeidet er utført som egeninnsats (ufaglærte personer).

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom til badet for å måle fukt i bunnsvill, grunnet at rørgjennomføringen går i nabovegg, inn mot fliselagt toalettrom og i gjennom etasjeskillet. TGIU

Årsak: Ved hulboring der kan det skade vegger utenfor boenheten og det kan skade vannrør.

Risiko: Det gir økt risiko for skjulte feil som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skjulte feil i veggkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan gi økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av vannstopper eller waterguard.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Det er små hakk og merker på kjøkkeninnredningen stedvis.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder.

Risiko: Hakk og merke kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring.

Laminatgulvet har stedvis knirk, glipper og slitemerker på overflaten. TG2

Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

3.1 Andre rom

Vegger og tak/himlinger vurderes å ha bruksslitasje som sprekker og bom i fliser på toalettrommet, merker etter gamle veggfester og bilder i samtlige rom, sprekker og manglende strimmel i spottekasser på stue. TG2.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruks- og alder slitasje. Sprekker i fliser og manglende strimmel har en karakter som tilsier bevegelser i konstruksjonen og ufagmessig oppføring.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet, levetid på materialenes overflater og videre oppsprekninger.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utbedringer eller utskifting, utført av en fagperson.

Gulv i boligen har stedvis knirk, slitemerker på overflaten og glipper i skjøtter. TG2

Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer, balkong- og terrassedør har noe bruksslitasje som slitemerker på overflaten terrassedør, små fuktmerker og avflassing av lakk i vinduskarmer på enkelte vinduer. TG2.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier slitasje som vurderes som kosmetisk.

Risiko: Videre påføring av skader kan føre til økt nedbrytning av materialer på overflaten.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikehold av vinduer og terrassedør.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og behandling av vinduer og terrassedør, utført av en fagperson.

Vinduer, balkong- og terrassedør fra 1988 har passert sin forventede levetid. TG2

Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassebord har stedvis fuktmerker på overflaten og knirk på enkelt terrassebord. TG2

Årsak: Terrassebord har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og utilstrekkelig ventilasjon kan føre til kondensdannelse på kalde flater.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet, levetid på materialenes overflater og kondens kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i rommet, eventuelt ved befaringsfaglig person, for å redusere risiko for kondens. Det anbefales å vurdere vedlikehold og behandling av terrassebordene, utført av en fagperson.

6.3 Ventilasjon

Det er naturlig avtrekk på toalettrommet og kjøkkenventilator med kullfilter, som ikke er i.h.t dagens byggtekniske krav. TG2. Dagens forskrifter stiller krav til bedre ventilasjonsløsninger, som balansert ventilasjon med varmegjenvinning, spesielt ved oppgradering av våtrom og kjøkken.

Årsak: Feil og mangel ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Kan medføre til dårligere inneklima og ventilering.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i rommet, eventuelt ved befaringsfaglig person, for å vurdere eventuell ventilasjonsløsning.

Det gjøres oppmerksom på det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Det er et behov for rens i elektriske baderomsvift og i veggventiler. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er smuss og fett etter mange år inne i den elektriske baderomsviften og i veggventiler.

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet, mugg - og soppdannelser inne i avtrekkskanalene.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Hjemmelshaver opplyser om at dem har skiftet kullfilter i kjøkkenventilator etter befaringsstidspunktet, men elektriske baderomsviften på badet og kjøkkenventilator med kullfilter er fra 2012 og har passert mer en halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Baderomsviften og kjøkkenventilatoren har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Takstmannens vurdering ved TG3: