

Selveierleilighet (i småhus)  
Gjerdrumsvegen 4  
2040 Kløfta



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Thomas Togstadhagen Vestrum**

Dato: 14/07/2025

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 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:**

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | <p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>TG 1</b>  | <p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TG 2</b>  | <p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul> |
| <b>TG 3</b>  | <p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>                         |
| <b>TG iu</b> | <p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>                                                                             |

**EIENDOMSDATA:**

|                 |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:29, Bnr: 27             |
| Hjemmelshaver:  | Hilde Kari Krogsrud Eriksen |
| Seksjonsnummer: | 10                          |
| Festenummer:    |                             |
| Andelsnummer:   |                             |
| Byggeår:        | 1898                        |
| Tomt:           | Felleseie tomt 2 511 m²     |
| Kommune:        | Ullensaker                  |

**BEFARINGEN:**

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Oppdragsgiver:      | Hilde Kari                       |
| Befaringsdato:      | 08.07.2025                       |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS3                  |
| Vann:               | Tilknyttet off. vannverk         |
| Avløp:              | Offentlig kloakk                 |
| Adkomst:            | Privat adkomst via offentlig vei |

**OM TOMTEN:**

Opparbeidet uteområdet med plen, beplantninger og gjerde som avskjerming. Asfaltert adkomst og parkeringsområde, med gruslagt gjesteparkering.

**OM BYGGEMETODEN:**

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, drenering, takrenner, yttertak og utvendig terreng da dette er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leiligheter i sameie er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører som er vurdert eller beskrevet.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Blokk med leiligheter er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det ofte kan finnes marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten fremstår i grei stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble avdekket behov for bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Leiligheten er utstyrt med sprinkleranlegg.

Boligselskap: Sameiet Gjerdrumsveien 4.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er fremlagt:

Egenerklæringsskjema

Ferdigattest

Plantegning

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

Gulv: Laminat, fliser og tregulv.

Vegger: Fliser og malte slette overflater.

Tak: Malte slette overflater og systemhimling.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Bygning med byggeår fra 1898.

Hjemmelshaver opplyser at bygget er seksjonert ukjent senere år.

**FELLESKOSTNADER:**

Felleskostnader p.d.d. kr 2943,- pr. mnd.

Inkluderer: Ikke fremlagt.

**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 <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|---------------------|------------------|-----------------|-------|-----------------|----------------------|----------------------|
| 2.Etasje            | 68m <sup>2</sup> |                 |       | 7m <sup>2</sup> |                      |                      |
| Bod i fellesarealer |                  | 4m <sup>2</sup> |       |                 |                      |                      |
|                     |                  |                 |       |                 |                      |                      |
| SUM BYGNING         | 68m <sup>2</sup> | 4m <sup>2</sup> |       | 7m <sup>2</sup> |                      |                      |
| SUM BRA             | 72m <sup>2</sup> |                 |       |                 |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

2.etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, bad, sov.1, disp.rom og bod.

**BRA-e:**

Bod i fellesarealer.

**MERKNADER OM AREAL:**

BRA-i: 68m<sup>2</sup>

2.etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, bad, sov.1, disp.rom og bod.

BRA-e: 4m<sup>2</sup>

Bod i fellesarealer.

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

Sum BRA: 72m<sup>2</sup>.

2.etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, bad, sov.1, disp.rom og bod.

Bod i fellesarealer.

TBA: 7m<sup>2</sup>.

2.etasje: Altan.

Romhøyde: Entré/gang 2,44-2,94m, stue/kjøkken 2,65-2,96m, bad 2,3m, sov.1 2,66-2,97m, disp.rom 2,62-2,97m og bod 2,64-2,97m.

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 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 ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Sjakter medregnes 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 og p-plasser tilhører leiligheten. Boder og p-plasser er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder/p-plasser boligen har bruksrett til. Fellesarealer forøvrig er ikke oppmålt.

Bod i fellesarealer kan ha takhøyde innerste del som kan påvirke med lavere m<sup>2</sup>, boden er fylt på befaringsdag og ytterst begrenset målt. Ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Sportsbod i fellesarealer på 4m<sup>2</sup>.

Boder er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

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

Lett skyet med 19 plussgrader.

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra balkong.

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

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, oppvarming, hvitevarer og garderober 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 fra seeiendom.no og eiendomsverdi.no.

**ANDRE MERKNADER:**

Leiligheten blir oppvarmet av gulvvarme på bad og panelovn.

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver og en av to leietakere.

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Thomas Togstadhagen Vestrum**

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

14/07/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

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

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

Flislagte vegger med systemhimling.

Servantskap med profilerte fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri.  
Overskap med slette fronter og avløpsrør av plast.

- Dusjhjørne med forheng
- Gulvstående WC
- Opplegg for vaskemaskin

Det ble ikke registrert bom (hulrom) under flis av betydning.  
Bemerkes stedvis svertesopp silikon i hjørner. Fuktsveller registreres på underskap og fuktmerker på himlingsplate.  
Inspeksjonsluke til (ukjent type avløpsrør) er plassert i våtsone med ytterst uheldig plassering i nedre del av dusjsone.  
Ytterligere undersøkelser må foretas.  
Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder i betraktning.

**Merknader:****TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv.

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Bemerkes bom (hulrom) under flere av flisene og minst 4 stk. fliser sprekt. Flisfug er løsnet stedvis foran innredning.  
Misfargede flisfuger forekommer. Ikke avdekket øvrige svekkelser eller skader som var visuelt tilgjengelig under besiktigelsen.

**Merknader:****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 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.



Stålsluk med ukjent utførelse. Ingen synlig slukmansjett eller klemring.

Det er ikke opplyst om når membran er fra, og membran kan ikke konstateres at er montert. Basert på helhetsinntrykket vurderes derfor til at membran (dersom den foreligger) har passert store deler av sin forventede levetid og må overvåkes. Ytterligere undersøkelser må foretas.

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.

Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom fra entre, det registreres stålsvill i bunn og derfor ikke mulig å måle fuktinnhold i trevirke innvendig vegg.

Det ble utført fuktsøk av tilstøtende tilgjengelige overflater under befaringen, det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.

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

## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent år.

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

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.

Kjøkkennnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Overlimt oppvaskkum av stål med sidefelt, 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Platetopp med avtrekk over.

Avtrekk er funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Flislagte deler av vegg mellom under/overskap.

Komfyr med platetopp og oppvaskmaskin.

Varmtvannsbereder er plassert i hjørne av underskap (se punkt 6.2) i denne rapporten.

Sokkel er ikke demontert for inspisering under. TGIU.

Det registreres enkelte avskallinger på benkeplate og enkelte fronter/skap. Fremstår med alder og bruksslitasje, forøvrig fremstår kjøkken i normalt god stand. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Ingen elektronisk lekkasjesikring under benk og komfyrvakt ved kokeplate. Dette kom som et krav som trådte i kraft med TEK 10, kjøkkeninnredning er installert ukjent år og ytterligere undersøkelser må derfor foretas.

Det er utført fuktsøk av overflater av gulv i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier av overflater på befaringdag.

**Merknader:**

## 3. Andre Rom

### TG 2 3.1 Andre rom

Entre/gang, stue, soverom, disp.rom og bod.

Gulv: Laminat og tregulv.

Vegger: Malte slette overflater.

Tak: Malte slette overflater.

Laminatgulv registreres en rekke endeskjøter som har løsnet fra hverandre, fuktsveller registreres med bruksslitasje i form av hakk og merker. Knirk i gulv forekommer.

Overflater vegger fremstår med alder og bruksslitasje. Hakk/sår/merker og innfestninger fra tidligere oppheng.

Tak/himlinger fremstår med normal bruksslitasje. Hakk/sår/merker forekommer.

Heksesot og/eller støvkondens registreres generelt på overflater vegger og himlinger.

Etasjeskiller: Retningsavvik målt lokalt avvik på 7-8mm. Totalt på 12-13mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, lokalt menes med en lengde på ca. 2 meter imellom. Totalt menes fra en side av rommet til den andre. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

## **Merknader:**

### **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 med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2010.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Flere av vinduene var ikke mulig å åpne på befaringsdag. (merk: Det er ettersendt opplysninger fra hjemmelshaver om at vinduer i leiligheten nå er mulig og åpne).

Hjemmelshaver opplyser at det ble malt utvendig fasade i 2022 og kan være derfor de ikke kan åpnes, men ytterligere undersøkelser må foretas. Enkelte av vinduene bør justeres for optimal gange. Registreres stedvis svertesopp mellom karm og vindu. Det er ikke påvist avvik ytre tetting, men det er indikasjoner med fuktsveller på enkelte av nedre og øvre utføringer som tilsier at det ikke er tett. Det er utført fuktsøk av overflater på utføringer på befaringsdag og fremstår tørt, men ytterligere undersøkelser må foretas. Forøvrig fremstår selve vinduene i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

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

Ytterdør brannspesifisert EI30, sannsynligvis produsert i 2010.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass og ramme av tre, sannsynligvis produsert i 2010

Ytterdør subber i karm og må justeres for optimal gange, noe slitasje av dette. Forøvrig i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

Terrassedør subber i karm og må justeres for optimal gange, noe slitasje av dette. Terrassedør vrider er noe løs og anbefales etterstrammet. Forøvrig i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

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

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

#### **TG iu** 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.

Altan med utgang fra stue på 7m<sup>2</sup> av stålkonstruksjon, bjelkelag og terrassebord.

Rekkverk er målt til 95cm og vurderes ikke tilfredsstillende.

Krav til rekkverk:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Bemerkes at det er manglende vedlikehold av overflatebehandling av altan, påbegynnende råteskader på trevirke.

Altan er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, tilstandsgrad er ikke satt. TGIU

## Merknader:

### 6. VVS

#### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent år.

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

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

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast og metall
- Vannrør i kobber, metall og vannslange.
- gulvstående WC på bad.
- Sluk i gulv på bad.
- Stoppekran er ikke lokalisert og funksjonstestet. Ytterligere undersøkelser må foretas.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vann og avløpsrør. Servant på bad fyller seg raskere enn hva avløp klarer å renne unna.

Vann og avløpsrør som er synlige på befaringsdag vurderes ikke som utgått på dato, det rådes til en gjennomgang av vann og avløpsrør med fagkyndig rørlegger for ytterligere tilstandsvurdering.

## Merknader:

#### TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkken underskap i hjørne. Det var ikke mulig å inspisere bereder på befaringsdag. Ytterligere undersøkelser må foretas.

## Merknader:

Ventilasjonsanlegget var nytt i ukjent år.

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten har naturlig ventilering gjennom veggluke og enkelte vinduer i stue.

Naturlig avtrekk på bad.

Avtrekk over platetopp kjøkken, denne er funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende.

Registreres en veggkanal øvre del av vegg i bod, denne er nedstøvet på befaringdag. Forøvrig ukjent hva formålet med denne kanalen er.

Det registreres tilstrekkelig tilluft til bad under dørbled.

Ytterligere undersøkelser og tiltak med tilluft og avtrekk vedrørende ventilasjon i leilighet må foretas.

Ventilasjon er forøvrig kun visuelt inspisert.

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:**

### **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 ukjent år.

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 ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg i bod med 8 kurser ihht. kursoversikt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæring) for elektriske arbeider i leiligheten.

Hjemmelshaver opplyser at det er utført oppgraderinger med automatsikringer i sikringsskap ukjent år, muligens rundt 2010.

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 elektriske anlegget er kun visuelt vurdert.

Det registreres flere løse ledninger i leiligheten som ikke er tilstrekkelig festet, som bør utbedres.

Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

**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).

---

#### **Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av 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 er fremlagt plantegninger for leiligheten og leiligheten samsvarer med denne.

Fremlagt ferdigattest datert 12.06.02, for beskrivelse av tiltakets art: Ombygging av 2. og 3. etasje til bolig.

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

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. Ytterligere undersøkelser må foretas.

**RADON:** Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon).

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

Flislagte vegger med systemhimling.

Servantskap med profilerte fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri.

Overskap med slette fronter og avløpsrør av plast.

- Dusjhjørne med forheng
- Gulvstående WC
- Opplegg for vaskemaskin

Det ble ikke registrert bom (hulrom) under flis av betydning.

Bemerkes stedvis svertesopp silikon i hjørner. Fuktsveller registreres på underskap og fuktmerker på himlingsplate.

Inspeksjonsluke til (ukjent type avløpsrør) er plassert i våtsone med ytterst uheldig plassering i nedre del av dusjsone. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder i betraktning.

**1.1.2 Bad Overflate gulv**

Flislagt gulv.

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Bemerkes bom (hulrom) under flere av flisene og minst 4 stk. fliser sprekt. Flisfug er løsnet stedvis foran innredning.

Misfargede flisfuger forekommer. Ikke avdekket øvrige svekkelser eller skader som var visuelt tilgjengelig under besiktigelsen.

**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

Stålsluk med ukjent utførelse. Ingen synlig slukmansjett eller klemring.

Det er ikke opplyst om når membran er fra, og membran kan ikke konstateres at er montert. Basert på helhetsinntrykket vurderes derfor til at membran (dersom den foreligger) har passert store deler av sin forventede levetid og må overvåkes. Ytterligere undersøkelser må foretas.

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 fra entre, det registreres stålsvill i bunn og derfor ikke mulig å måle fuktinnhold i trevirke innvendig vegg.

Det ble utført fuktsøk av tilstøtende tilgjengelige overflater under befaringen, det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.

### 2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkennredning med slette fronter og laminat benkeplate. Overlimt oppvaskkum av stål med sidefelt, 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Platetopp med avtrekk over.

Avtrekk er funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Flislagte deler av vegg mellom under/overskap.

Komfyr med platetopp og oppvaskmaskin.

Varmtvannsbereder er plassert i hjørne av underskap (se punkt 6.2) i denne rapporten.

Sokkel er ikke demontert for inspisering under. TGIU.

Det registreres enkelte avskallinger på benkeplate og enkelte fronter/skap. Fremstår med alder og bruksslitasje, forøvrig fremstår kjøkken i normalt god stand. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Ingen elektronisk lekkasjesikring under benk og komfyrvakt ved kokeplate. Dette kom som et krav som trådte i kraft med TEK 10, kjøkkeninnredning er installert ukjent år og ytterligere undersøkelser må derfor foretas.

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

### 3.1 Andre rom

Entre/gang, stue, soverom, disp.rom og bod.

Gulv: Laminat og tregulv.

Vegger: Malte slette overflater.

Tak: Malte slette overflater.

Laminatgulv registreres en rekke endeskjøter som har løsnet fra hverandre, fuktsveller registreres med bruksslitasje i form av hakk og merker. Knirk i gulv forekommer.

Overflater vegger fremstår med alder og bruksslitasje. Hakk/sår/merker og innfestninger fra tidligere oppheng.

Tak/himlinger fremstår med normal bruksslitasje. Hakk/sår/merker forekommer.

Heksesot og/eller støvkondens registreres generelt på overflater vegger og himlinger.

Etasjeskiller: Retningsavvik målt lokalt avvik på 7-8mm. Totalt på 12-13mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, lokalt menes med en lengde på ca. 2 meter imellom. Totalt menes fra en side av rommet til den andre. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

### 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2010.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Flere av vinduene var ikke mulig å åpne på befaringsdag. (merk: Det er ettersendt opplysninger fra hjemmelshaver om at vinduer i leiligheten nå er mulig og åpne).

Hjemmelshaver opplyser at det ble malt utvendig fasade i 2022 og kan være derfor de ikke kan åpnes, men ytterligere undersøkelser må foretas. Enkelte av vinduene bør justeres for optimal gange. Registreres stedvis svertesopp mellom karm og vindu. Det er ikke påvist avvik ytre tetting, men det er indikasjoner med fuktsveller på enkelte av nedre og øvre utforinger som tilsier at det ikke er tett. Det er utført fuktsøk av overflater på utforinger på befaringsdag og fremstår tørt, men ytterligere undersøkelser må foretas. Forøvrig fremstår selve vinduene i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkttert glass

som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør brannspesifisert EI30, sannsynligvis produsert i 2010.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass og ramme av tre, sannsynligvis produsert i 2010

Ytterdør subber i karm og må justeres for optimal gange, noe slitasje av dette. Forøvrig i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

Terrassedør subber i karm og må justeres for optimal gange, noe slitasje av dette. Terrassedør vrider er noe løs og anbefales etterstrammet. Forøvrig i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

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

- Avløpsrør i plast og metall
- Vannrør i kobber, metall og vannslange.
- gulvstående WC på bad.
- Sluk i gulv på bad.
- Stoppekran er ikke lokalisert og funksjonstestet. Ytterligere undersøkelser må foretas.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.

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

Servant på bad fyller seg raskere enn hva avløp klarer å renne unna.

Vann og avløpsrør som er synlige på befaringsdag vurderes ikke som utgått på dato, det rådes til en gjennomgang av vann og avløpsrør med fagkyndig rørlegger for ytterligere tilstandsvurdering.

#### 6.3 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilering gjennom veggluke og enkelte vinduer i stue.

Naturlig avtrekk på bad.

Avtrekk over platetopp kjøkken, denne er funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende.

Registreres en veggkanal øvre del av vegg i bod, denne er nedstøvet på befaringsdag. Forøvrig ukjent hva formålet med denne kanalen er.

Det registreres tilstrekkelig tilluft til bad under dørblad.

Ytterligere undersøkelser og tiltak med tilluft og avtrekk vedrørende ventilasjon i leilighet må foretas.

Ventilasjon er forøvrig kun visuelt inspisert.

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.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**