

Borettslagsleilighet (i blokk)
Kanalveien 6
2004 Lillestrøm



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 07/11/2025

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:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:81, Bnr: 2477
Hjemmelshaver:	Thorbjørn Dalsberget (avdøde)
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2017
Tomt:	Felleseie tomt 8 911 m ²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Tommy Kringlebotten
Befaringsdato:	04.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	PRIVAT

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet felles tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate til grunn. Grunnmur i pussede overflater. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med liggende trepanel. Saltak av trekonstruksjon dekket med betongtakstein. Isolasjonstykkelse og mengde i yttervegger og tak kan ikke verifiseres uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Følgende bygningsdeler er ikke vurdert i denne tilstandsrapporten:

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Yttervegger

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

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

Terrengforhold

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

Eventuelle opplysninger om tilstand og vedlikehold må innhentes gjennom borettslagets årsrapporter, vedtekter, vedlikeholdsplaner eller annen dokumentasjon som styret i borettslaget kan gi. Ytterligere undersøkelser må foretas.

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

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

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

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det noen ganger 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 normalt god stand og normalt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold, foruten parkett foran kjøp/frys. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

Radiatorer på vegg og vannbåren varme i gulv på bad.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Eierskifteskjema

Egenerklæringsskjema

Samsvarserklæring Eda elektro

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

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Slette malte flater, fliser.

Tak: Metallhimling, systemhimling, slette overflater, slette overflater med V-fug.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Representant opplyser om:

Bytte av JFA (jordfeilautomat) i regi av sameiet.

FELLESKOSTNADER:

Ikke opplyst.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
3.Etasje	49m ²			10m ²	46m ²	3m ²
Bod i fellesarealer		6m ²				
SUM BYGNING	49m ²	6m ²		10m ²	46m ²	3m ²
SUM BRA	55m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

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

BRA-e:

Bod i fellesarealer.

MERKNADER OM AREAL:

BRA-i: 49m²

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

BRA-e: 6m²

Bod i fellesarealer.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 55m².

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

Bod i fellesarealer.

TBA: 10m².

3.etasje: Balkong

Romhøyde: Entré 2,22m, stue/kjøkken 2,5m, soverom 2,5m, bad 2,2m, bod 2,2m.

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 byggeteknisk forskrift.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Sjakter medberegnes som en del av BRA-I. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Sportsbod i fellesarealer på 6m².

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

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Overskyet og 10 varmegrader. Leilighet ble innsisert i dempet dagslys.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av lett tilgjengelige deler av leiligheten på befaringsdagen. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt.

Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke innsisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives. Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra representant. Representant melder forøvrig, ingen avvik.

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

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.

ANDRE MERKNADER:

Representant opplyser at det medfølger parkeringsplass til leilighet med nummer: 3002.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Tommy og undertegnede.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Togstadhagen Vestrum

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

07/11/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Flislagte vegger og overflatebehandlet metall himling.

Representant opplyser om at baderommet er et baderomskabin.

Innredning med glatte fronter. Nedsenket servant med 1-greps blandebatteri.
Overskap med speilfronter og belysning over. Avløpsrør av plast.
Vegghengt WC og opplegg for vaskemaskin.
Nedsenket dusjhjørne med svingbare dusjdører og 2-greps blandebatteri.

Overflater fremstår i normalt god stand.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
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.

Flislagt gulv.

Fallforhold på bad er målt etter stikkprøveprinsippet og fremstår tilfredsstillende.

Det bemerkes bom (hulrom) under flis i enkelte mosaikk fliser langsmed vegg i dusjsone og enkelte steder på gulv spesielt foran inngangsdør. Forekommer riss i flisfug i mosaikk i dusjsone. Enkelte fargeforskjeller på flisfug i gulv dusjsone.

Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Det var ikke mulig å bore hull i et tilstøtende rom for å måle fukt, da dette er et baderomskabin.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for godkjenning av prefabrikkert baderomsmodul, derfor TG2.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av laminat.

Overlimt oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Frittstående kjøøl/frys og oppvaskmaskin.

Integrert komfyr med platetopp.

Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.

Oppvaskmaskin bør festes tilstrekkelig.

Sokkel er ikke demontert for inspisering under. TGIU.

Hakk i overflater forekommer. Innredning forøvrig fremstår i normalt god stand.

Registreres lekkasjesikring under vask med sensor og komfyrvakt ved kokeplate.

Det registreres forhøyede fuktverdier overflate gulv foran kjøøl/frys.

Representant opplyser at de har fjernet is fra fryser for kort tid siden og at dette kan ha forårsaket fukt som indikeres foran kjøøl/frys. (Se punkt 3 Andre rom i denne rapporten for vurdering)

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Entre, omkleddningsrom, stue, kjøkken og soverom.

Gulv: Parkett

Vegger: Glatte malte flater.

Tak/himling: Systemhimling, glatte malte flater, glatte malte flater med V-fug.

Parkett fremstår med stedvis fuktsveller i entre, flaket av to steder foran terrassedør. Det registreres forhøyede fuktverdier foran kjølfrys, løsnet lamell, fremstår å være fra fjerning av is i fryser ifølge opplysninger gitt fra representant. Det forekommer stedvis knirk i gulv. Det ligger et stort teppe under sofa og bord i stuedel, ikke inspisert under. Det kan ikke utelukkes at det er fargeforskjeller grunnet UV-stråling fra sol. Parkett vurderes til TG2.

Overflater vegger/tak/himling fremstår i normalt god stand, bruksmerker forekommer. Det er malt ukjent nyere år hvor det ikke er malt helt ut til omkringliggende flater på enkelte overflater.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 8-9mm og totalt målt 10-11mm avvik.

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvene i boligen, med en lengde på ca 2 meter i mellom (lokalt) og (totalt) fra en side av rommet til den andre. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2016

Vinduer med 3-lags isolerglass produsert i 2016.

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

Ytterdør brann og lydspesifisert, sannsynligvis produsert i 2016.

Terrassedør med 2-lags isolerglass produsert i 2016.

Ytterdører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Enkelte bruksmerker forekommer. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen, foruten normalt vedlikehold.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkong på 10m² med adkomst fra terrassedør i stue.

Belagt med terrassebord som er behandlet og overflater fremstår i normalt god stand.

Rekkverk av metall og glass som er målt til 1,22m.

Eventuell tettesjikt kan ikke verifiseres grunnet manglende tilkomst under terrassebord. TGIU.

Merknader:

6. VVS**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranten er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

- Avløpsrør i plast
- Vannrør i plast og metall.
- Vegghengt WC på bad.
- Sluk i gulv på bad.
- Stoppekrant lokalisert i rørstokkskap i vegg på bad og fungerer etter hensikten.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Rørstokkskap for vannbåren varme er plassert i samme rørstokkskap.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne som befinner seg i baderomsvegg. Dette punktet gis derfor TG2.

Merknader:**TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår

Bygningsdelen er plassert i fellesarealer og derfor ikke inspisert og vurdert. TGIU. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i ukjent

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon.

Avtrekk over koketopp er uvisst om er tilknyttet aggregat eller føres direkte ut av vegg. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Aggregat er plassert i fellesarealer og derfor ikke inspisert og vurdert.

Ventilasjon vurderes basert på tilluft og avtrekk i leiligheten vurderes tilfredsstillende.

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 byggeår

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg i bod med 9 kurser ihht. kursoversikt. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Eda Elektro Data AS datert 29.09.17 med beskrivelse:

i.h.t tegning: E-BA-PL-40-03-010 Rev G.

Det er kun lagt trekkerør for TV/TLF.

Badekabin er prefabrikkert av Parmarine.

Eda Elektro Data Romerike AS har kun tilkoblet badekabin i 3 koblingsbokser på utsiden.

Representant opplyser at det er utført utskiftning av jordfeilbrytere i regi av borettslaget, ikke fremlagt dokumentasjon.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider med baderomskabin.

Det bemerkes at det er en dobbelstikk med skjult tilførsel i vegg mot nabo, ytterligere undersøkelser må foretas.

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

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

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

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.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad Overflate gulv**

Flislagt gulv.

Fallforhold på bad er målt etter stikkprøveprinsippet og fremstår tilfredsstillende.

Det bemerkes bom (hulrom) under flis i enkelte mosaikk fliser langsmed vegg i dusjsone og enkelte steder på gulv spesielt foran inngangsdør. Forekommer riss i flisfug i mosaikk i dusjsone. Enkelte fargeforskjeller på flisfug i gulv dusjsone.

Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

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.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Det var ikke mulig å bore hull i et tilstøtende rom for å måle fukt, da dette er et baderskabin.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for godkjenning av prefabrikkert badersmodul, derfor TG2.

Takstmannens vurdering ved TG3: