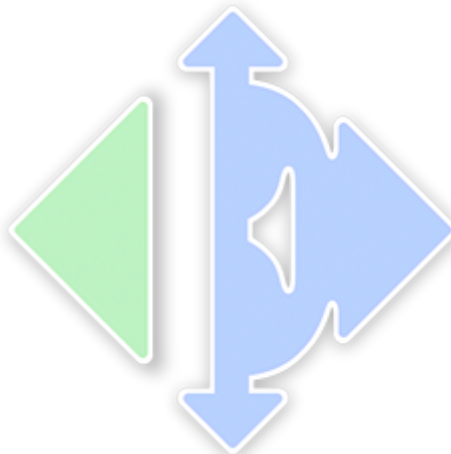


Selveierleilighet (i blokk)
Dampsaga allé 7
2053 Jessheim



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 18/06/2025

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:135, Bnr: 907
Hjemmelshaver:	Odel Eiendom As
Seksjonsnummer:	13
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2017
Tomt:	Felleseie tomt 2355 m²
Kommune:	Ullensaker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Pål Anders Johnsen
Befaringsdato:	17.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Tilkn. off. vannverk
Avløp:	Offentlig kloakk
Adkomst:	Privat adkomst via offentlig vei

OM TOMTEN:

Fellesarealer opparbeidet med interne gangarealer og beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er utført med bærekonstruksjoner av betong trolig med utfyllende bindingsverksvegger, lettvegger av stål/tre. Etasjeskiller av betong, fasader forblendet av tegl og fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon med ukjent taktekking, trolig sveiset takpapp eller lignende.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameier er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert/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 grei stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Leiligheten er utstyrt med sprinkleranlegg.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Samsvarserklæring elektriske arbeider der gjelder nyanlegg.

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

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Fliser og malte slette overflater.

Tak: Malt slette overflater, malt slette overflater med V-fug.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst vesentlige endringer etter byggeår.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader p.d.d.: Ikke opplyst.

Inkluderer: 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
2.Etasje	65m ²			7m ²		
Bod i fellesarealer		5m ²				
SUM BYGNING	65m ²	5m ²		7m ²		
SUM BRA	70m 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, bad, sov.1 og sov.2

BRA-e:

Bod i fellesarealer.

MERKNADER OM AREAL:

BRA-i: 65m²

2.etasje: Entré, stue/kjøkken, bad, sov.1 og sov.2

BRA-e: 5m²

Bod i fellesarealer.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 70m².

2.etasje: Entré, stue/kjøkken, bad, sov.1 og sov.2

Bod i fellesarealer.

TBA: 7m².

2.etasje: Veranda.

Romhøyde: Entré 2,21m, stue/kjøkken 2,3-2,63m, sov.1 2,63m, sov.2 2,63m, og bad 2,23m.

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 ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Sjakter medregnes som en del av BRA-I.

Aralet 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 bruksenheter.

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Sportsbod i fellesarealer på 5m².

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

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Overskyet og lett regn med 15 plussgrader.

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

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, lekkasjestopper for vann, oppvarming, hvitevarer, skyvedører 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 vannbåren varme med radiatorer i stue og gang.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Leieboer Ricardo.

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..

18/06/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger med overflatebehandlet metall himling.

Servantskap med slette fronter, benkeplate med nedsenket servant og 1-greps blandebatteri.

Avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusjhjørne med svingbare glassdører.
- Vegghengt WC
- Opplegg for vaskemaskin

Det ble registrert bom (hulrom) under enkelte fliser. Ingen tegn til riss eller sprekker i flisfuger, flisene virker til å sitte godt fast.

Bemerkes svertesopp i flisfug og silikon i dusjhjørne. Fuktsveller registreres moderat på underskap. Enkelte oppsprekninger rundt overløp i baderomsvask. To stk. fliser med sprekk i bak blandebatteri i dusjhjørne. Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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) i flere av flisene. Manglende tilstrekkelig flisfug foran ved servantskap og mangler/løsnet to steder i dusjsone. Fug overgang ved nedsenk dusjsone har løsnet/mangler. Salt/kalkutslag på flere av flisene.

Misfargede flisfuger forekommer. Ikke avdekket øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Registreres godt fall i dusjsone med utført stikkprøve kontroll med krysslaser. Utenfor dusjsone er det fall mot sluk og vurderes tilfredsstillende.

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 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.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderomskabin.

En baderomskabin er en prefabrikkert baderomsmodul, altså et ferdig produsert bad, som leveres som en komplett enhet og heises på plass.

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 tilstøtende tilgjengelige overflater under befaringen, det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.

Det settes TG2 på dokumentasjon, grunnet at det ikke er oversendt dokumentasjon på baderomskabin og membran på bad og at det ikke er synlig slukmansjett i sluk, ihht. NS3600. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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.

Kjøkkennredning med slette fronter av MDF og laminat benkeplate. Overlimt oppvaskkum av stål med 1-greps blandebeholder og avløpsrør av plast. Platetopp med avtrekk over. Avtrekk er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Flislagte deler av vegg over underskap.

Integrert kjøl/frys, komfyr og oppvaskmaskin.

Platetopp har sprekt og flaket av langsmed en kant og et hjørne.

Front til fryser er ikke anfestet fryser.

Moderat bruksslitasje på gulv.

Leietaker opplyser at vannlekkasjestopper under innredning har slått seg på når oppvaskmaskin er under vaskeprosess. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Sokkel er ikke demontert for inspisering under. TGIU.

Det registreres skader på overflatebehandling av innredning med fuktsveller en rekke steder. Enkelte avskallinger av overflate benkeplate. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Elektronisk lekkasjesikring under benk og komfyrvakt ved kokeplate.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Stue, entre, sov.1 og sov.2:

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte slette overflater.

Tak: Malte slette overflater, malte slette overflater med V-fug.

Parkettgulv med opptil flere større sår, hakk og merker. Bemerket vesentlig bruksslitasje. TG2.

Overflater vegger fremstår med hakk/sår/merker. TG2.

Tak/himlinger fremstår med normal bruksslitasje. Hakk/sår/merker forekommer. TG1.

Etasjeskiller: Retningsavvik målt lokalt avvik på 10-12mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca. 2 meter. 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 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2016.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vindu på et av soverommene kan med fordel justeres for optimal gange. Forøvrig fremstår selve vinduene i normalt god stand. TG1.

Det registreres fuktsveller i utføringer vindu kjøkken og enkelte hull i overflate behandling. Forøvrig ble det ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdør brannspesifisert EI30, sannsynligvis produsert i 2016.

Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2016.

Bemerket fuktsveller nedre del av utføringer ytterdør og terrassedør og slitasje terskel ytterdør.

Låsemekanisme ved å lukke håndtak når terrassedør står åpen er defekt.

Forøvrig ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen, normal bruksslitasje.

Innvendige dører og karmen ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver. Det registreres generell høy bruksslitasje av dørblander og karmen.

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.

Veranda med utgang fra stue på 7m² av betongdekke belagt med trefliser.
Rekkverk er målt til 1,09m og vurderes tilfredsstillende. Bemerktes at overflatebehandling av metall stedvis har avskallet på rekkverk. Betongdekket er ytterst begrenset inspisert grunnet trefliser.

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

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, 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 ikke spalte på innebygget systerne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast og metall
- Vegghengt WC på bad.
- Sluk i gulv på bad.
- Stoppekran lokalisert i rørstokkskap i himling på bad og fungerer etter hensikten.
- 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.

Vegghengt WC, det er silikonert til nedre del av WC, normalt sett er nederste del fungerende for å synliggjøre eventuell lekkasjevann, men det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse.
TG2 gis dette punktet grunnet manglende dokumentasjon for systerne.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Bygningsdelen er plassert i fellesarealer og derfor ikke vurdert. TGIU.

Merknader:

TG 2 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 ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Det savnes tilstrekkelig tilluft til bad under dørblad. Avtrekk på kjøkken og bad. Avtrekk over platetopp er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Anlegget er kun visuelt inspisert.

Leietaker opplyser at filterskift ikke er foretatt. Ifølge produsent skal dette skiftes 1-2 ganger ila. året. Det bemerkes en del støv på ventilasjonsventiler og en nevneverdig lyd i aggregat på befaringdag. Ytterligere undersøkelser må foretas.

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: Antatt normal forventet levetid før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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 samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg i entre med 10 kurser ihht. kursoversikt.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra GK elektro datert 24.01.2017 som gjelder nyanlegg med beskrivelse:

Elektro arbeider Saga Atrium.

Elektro på prefabrikerte bad er ikke levert av oss. Kun tilkobling av disse.

Leverandør må vise egen samsvarserklæring på bad.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for elektriske arbeider prefabriert bad.

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.

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 ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

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 eventuelt foretas.

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.

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

Flislagte vegger med overflatebehandlet metall himling.

Servantskap med slette fronter, benkeplate med nedsenket servant og 1-greps blandebatteri.

Avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusjhjørne med svingbare glassdører.
- Vegghengt WC
- Opplegg for vaskemaskin

Det ble registrert bom (hulrom) under enkelte fliser. Ingen tegn til riss eller sprekker i flisfuger, flisene virker til å sitte godt fast.

Bemerkes svertesopp i flisfug og silikon i dusjhjørne. Fuktsveller registreres moderat på underskap. Enkelte oppsprekninger rundt overløp i baderomsvask. To stk. fliser med sprekk i bak blandebatteri i dusjhjørne.

Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Flislagt gulv.

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Bemerkes bom (hulrom) i flere av flisene. Manglende tilstrekkelig flisfug foran ved servantskap og mangler/løsnet to steder i dusjsone. Fug overgang ved nedsenk dusjsone har løsnet/mangler. Salt/kalkutslag på flere av flisene.

Misfargede flisfuger forekommer. Ikke avdekket øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Registreres godt fall i dusjsone med utført stikkprøve kontroll med krysslaser. Utenfor dusjsone er det fall mot sluk og vurderes tilfredsstillende.

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 er ikke fremlagt dokumentasjon på baderomskabin.

En baderomskabin er en prefabrikkert baderomsmodul, altså et ferdig produsert bad, som leveres som en komplett enhet og heises på plass.

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 tilstøtende tilgjengelige overflater under befaringen, det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.

Det settes TG2 på dokumentasjon, grunnet at det ikke er oversendt dokumentasjon på baderomskabin og membran på bad og at det ikke er synlig slukmansjett i sluk, ihht. NS3600. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkennredning med slette fronter av MDF og laminat benkeplate. Overlimt oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Platetopp med avtrekk over. Avtrekk er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Flislagte deler av vegg over underskap.

Integrert kjølfrys, komfyr og oppvaskmaskin.

Platetopp har sprekt og flaket av langsmed en kant og et hjørne.

Front til fryser er ikke anfestet fryser.

Moderat bruksslitasje på gulv.

Leietaker opplyser at vannlekkasjestopper under innredning har slått seg på når oppvaskmaskin er under vaskeprosess. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Sokkel er ikke demontert for inspisering under. TGIU.

Det registreres skader på overflatebehandling av innredning med fuktsveller en rekke steder. Enkelte avskallinger av overflate benkeplate. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Elektronisk lekkasjesikring under benk og komfyrvakt ved kokeplate.

3.1 Andre rom

Stue, entre, sov.1 og sov.2:

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte slette overflater.

Tak: Malte slette overflater, malte slette overflater med V-fug.

Parkettgulv med opptil flere større sår, hakk og merker. Bemerktes vesentlig bruksslitasje. TG2.

Overflater vegger fremstår med hakk/sår/merker. TG2.

Tak/himlinger fremstår med normal bruksslitasje. Hakk/sår/merker forekommer. TG1.

Etasjeskiller: Retningsavvik målt lokalt avvik på 10-12mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca. 2 meter. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2016.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vindu på et av soverommene kan med fordel justeres for optimal gange. Forøvrig fremstår selve vinduene i normalt god stand. TG1.

Det registreres fuktsveller i utforinger vindu kjøkken og enkelte hull i overflate behandling. Forøvrig ble det ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdør brannspesifisert EI30, sannsynligvis produsert i 2016.

Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2016.

Bemerkes fuktsveller nedre del av utforinger ytterdør og terrassedør og slitasje terskel ytterdør.

Låsemekanisme ved å lukke håndtak når terrassedør står åpen er defekt.

Forøvrig ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen, normal bruksslitasje.

Innvendige dører og karmer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver. Det registreres generell høy bruksslitasje av dørblader og karmer.

6.3 Ventilasjon

Leiligheten er tilkoblet balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Det savnes tilstrekkelig tilluft til bad under dørblad. Avtrekk på kjøkken og bad. Avtrekk over platetopp er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Anlegget er kun visuelt inspisert.

Leietaker opplyser at filterskift ikke er foretatt. Ifølge produsent skal dette skiftes 1-2 ganger ila. året.

Det bemerkes en del støv på ventilasjonsventiler og en nevneverdig lyd i aggregat på befaringdag. Ytterligere undersøkelser må foretas.

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: