

Selveierleilighet (i småhus)
Skogmosletta 2
2053 Jessheim



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 15/09/2025

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:117, Bnr: 420
Hjemmelshaver:	Kiran Shahzadi
Seksjonsnummer:	22
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2007
Tomt:	Felleseie tomt 11.2 daa m²
Kommune:	Ullensaker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kiran
Befaringsdato:	15.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	PRIVAT

OM TOMTEN:

OM BYGGEMETODEN:

Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med liggende og stående trepanel. Valmtak av trekonstruksjoner tekket med takshingel.

Isolasjonstykkelse og mengde i yttervegger og tak kan ikke verifiseres uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Etasjeskiller sannsynligvis av bjelkelag i tre konstruksjon.

Følgende bygningsdeler er ikke vurdert i denne tilstandsrapporten:

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Loft (konstruksjonsoppbygging) Yttervegger

Krypekjeller

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

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

Terrengforhold

Disse bygningsdelene inngår i sameiets felles bygningsmasse, og det er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke vurdering eller fastsettelse av tilstandsgrad for de nevnte delene.

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

Ved taksering av leilighet i sameier er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert og/eller beskrevet. Med mindre hjemmelshaver opplyser byggsakskyndig om at det er en bygningsdel som har særlig nær tilknytning til den aktuelle leiligheten.

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 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 normalt stand med alder og bruks/værslitasje og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for

bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Leiligheten blir oppvarmet av elektrisk gulvvarme og panelovner øvrig.

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

Gulv: Laminat og fliser

Vegger: MDF plater og fliser

Tak/himling: Takess plater

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver har ikke opplyst om vesentlige endringer.

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader per mnd: 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	40m ²			7m ²	38m ²	2m ²
SUM BYGNING	40m ²			7m ²	38m ²	2m ²
SUM BRA	40m 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:

2.etasje: Entre, soverom, stue/kjøkken, bad og bod.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

BRA-i: 40m²

2.etasje: Entre, soverom, stue/kjøkken, bad og bod.

BRA-e: 0m².

BRA-b: 0m²

Sum BRA: 40m²

2.etasje: Entre, soverom, stue/kjøkken, bad og bod.

TBA: 7m².

Altan

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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.

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

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

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

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

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

Romhøyder:

2.etasje: Entre 2,4m, soverom 2,4m, stue/kjøkken 2,4m, bad 2,37m og bod 2,4m.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Hjemmelshaver opplyser at det er en utv. bod som deles på sammen med de andre leilighetene i samme bygning, denne er derfor ikke oppmålt da dette er fellesarealer, med sameiets bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. TGIU.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær og 14 varmegrader. Leilighet ble inspisert i dagslys.

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

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

SINTEF levetidstabell er lagt til grunn der det er angitt forventet levetid eller tidspunkt for antatt utskiftning/vedlikehold av bygningsdeler. Opplysningene er veiledende, og faktisk levetid kan variere. Riktig utført vedlikehold, bruk og ytre påvirkninger vil kunne forlenge eller forkorte levetiden.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av gulvvarme på bad og panelovner.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver 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..

15/09/2025



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 ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger med takess plater i himling.

Baderom bestående av

- Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg med belysning over.
- Dusjkabinett med 2-greps blandebatteri
- Gulvstående WC
- Vaskemaskin

Bemerkes en lukt på badet, ytterligere undersøkelser må foretas. Synlig utskjært flis bak stikkontakt til vaskemaskin, svertesopp i silikon servant. Betydelig fuktsveller på innredning. Luftbobler i flisfuger forekommer. Forøvrig ikke avdekket øvrige forhold og fremstår i normalt god stand på befaringdag.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv.

Bemerkes avvik på flisfuger i form av forskjellige bredder på fug. Silikonfug mangler stedvis overgang gulv/vegg. Påført ny silikon eller lignende bak deler av dusjkabinett, fremstår ufagmessig utført.
Overflater for øvrig fremstår i normalt god stand.

Det er målt noe fall mot sluk. Det savnes tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Ikke avdekket hulrom eller øvrige skader av betydning på befaringdag.

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.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Hjemmelshaver ønsket ikke borre hull tilstøtende vegg til våtrom, og er derfor ikke foretatt.

Det er foretatt fuktsøk nedre del av vegg tilstøtende vegg etter stikkprøveprinsippet, der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdag.

Membran har passert store deler av sin forventede levetid.

TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett i sluk og at membran har passert store deler av sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

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.

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og overlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.

Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Avtrekk over komfyr.

Innredning fremstår med alder og bruksslitasje, fuktsveller av overflater forekommer. Flere hull i fronter er fylt og malt over. Oppvaskmaskin ikke tilstrekkelig festet.

Avtrekk over komfyr er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Mer om ventilasjon punkt 6.3 i denne rapporten. Sokkel er ikke demontert for inspisering under. TGIU.

Enkelte knirk forekommer i laminat gulv. Det er utført fuktsøk av overflater gulv i nærheten av vanninstallasjoner, der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdag.

Det er ingen lekkasjesikring eller komfyrvakt, dette var det heller ikke et krav til ved oppføringstidspunkt, men anbefales likevel ettermontert.

Det ble forøvrig ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Innredningen fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Normalt trykk i blandebatteri med god avrenning fra kum.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Entre, stue, soverom og bod.

Gulv: Laminat gulv

Vegger: MDF plater på vegger

Tak/himling: Tak-ess plater

Vegger og tak/himling fremstår med alder, heksesot/støvkondens og bruksslitasje. Hull fra tidligere bilder og andre oppheng forekommer. Fremstår ufagmessig malt etter byggeår. Avskallinger av maling forekommer.

Gulvet fremstår med fuktsveller generelt i skjøter, knirk i gulv forekommer. Fremstår generelt med bruksslitasje. Det er ikke avdekket knirk i undergulv på befaringsdag. Det kan ikke utelukkes at knirk i undergulv og ytterligere knirk i laminat kan forekomme ved andre årstider.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 12-13mm. Totalt målt 22-23mm avvik.

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, lokalt med en lengde på ca 2 meter, totalt på en side av rommet til annen side. 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 med produsert i 2006.

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.

Terrassedør med 2-lags isolerglass produsert i 2006.

Terrasse dør kan med fordel justeres slik at dørblad treffer med jevnt trykk på pakning karm. Noe slark i håndtak og et manglende deksel til skruehull. Fremstår med normal bruks og værslitasje.

Innvendig karmer og utføringer på vinduer og terrassedør er malt ukjent år og bærer preg av ufagmessig utførelse, vinduer og terrassedør fremstår forøvrig i normalt god stand.

Ytterdør av tre brann og lydspesifisert. Sannsynligvis produsert ca. 2006.

Funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Bemerkes betydelig slitasje av dør karm, som er forsøkt utbedret. Kikkehull ytterdør er vridd ut av sin opprinnelige posisjon med stedvis skader rundt hullet. Denne døren gis derfor TG2.

Innvendige dører funksjonstestet og enkelte av dørene må justeres for optimal gange.

Bemerkes fuktsveller i underkant av dørblad til bad. Alder og bruksslitasje med stedvis bruksmerker og avskalling av overflate behandling dørblad/karmer. Innerdører gis derfor TG2.

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

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

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

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

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Altan på 7m2. Delvis under tak.

Terrasse belagt med terrassebord og rekkverk med liggende trepanel.

Terrassebord og rekkverk har stedvis avskalling av overflatebehandling, enkelte påbegynnende råteskader på liggende trepanel rekkverk, tiltak må foretas.

Tørkesprekker forekommer på terrassebord og er forøvrig normalt.

Bemerkes værslitasje av terrassebord av den delen som ikke befinner seg under tak.

Rekkverk er målt til ca 91cm. Krav til rekkverk på over 1m eller mer når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng.

Det er ikke tett overgang vegg/gulv på altan, tettesjikt og gulvkonstruksjon er ikke vurdert. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

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.

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

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 ingen WC med innebygget sisterner.

- Vannrør av plast, metall og kobber.
- Avløpsrør av plast.
- Fordelerskap plassert på vegg i bod
- Hovedstoppekran plassert i fordelerskap, funksjonstestet og fungerer etter hensikten.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.

Bemerkes at fordelerskap i preborrede hull kun er tapet fra undersiden, kan være fare for ytterligere skader ved en eventuell lekkasje i fordelerskap. Drenering til siklemikk nedre del av vegg på bad er fuget rundt i fordelerskap, hvorvidt denne dreneringen fra fordelerskap er tett, må ytterligere undersøkelser foretas.

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

Merknader: Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner. Det er kun boligens innvendige, visuelt tilgjengelige røranlegg som er vurdert. Store deler av ledningsnett ligger skjult i konstruksjoner og har derfor ikke kunnet inspiseres ved befaring. Det er ikke foretatt tekniske målinger eller trykktesting. For en mer detaljert kontroll må det engasjeres en autorisert rørlegger.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder CTC ferro fil på 194L plassert i bod.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Varmtvannsbereder har passert store deler av sin forventede levetid.

Ingen krav til lekkasjesikring fra oppføringstidspunkt, men anbefales likevel montert.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

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 naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilerings i en veggventil yttervegg og i ventiler i vinduer.

Avtrekk over komfyr som er tilkoblet til avtrekk på bad.

Avtrekk er funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende.

Godt avtrekk over komfyr ved nivå 2 eller 3.

Rens av rørene og utskiftning av vifte over komfyr må foretas, fronten er teipet fast og fremstår løs på befaringsdagen.

Registreres tilfredsstillende tilluft til bad under dørbled.

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

Avtrekk over platetopp med motor og styringsenhet til bad, vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Merknader: Ventilasjons gjennomføringer i konstruksjoner er ikke vurdert. Ytterligere undersøkelser må foretas.

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

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

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det 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

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 ingen 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.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i entre. Ingen fysisk kursfortegnelse i sikringsskap.

Det er merket under hver enkelt sikring hva sikring går til.

Fremstår med en komponent i sikringsskap som er installert, ufagmessig utført etter byggeår.

Et lokk til stikkontakt på bad er avknekt. LED stripe anfestet taklist som ikke er i bruk.

Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

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

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til

eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.

Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse som er tilgjengelige på

befaringsdag, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon.

(Begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Hjemmelshaver opplyser om at det er utført elektriske arbeider i boligen med ny termostat på bad.

Utførte elektriske arbeider fra tidligere hjemmelshavere, er ukjent.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon i form av samsvarserklæring for ny termostat på bad, eller eventuelle andre elektriske arbeider.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra byggeår.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen, det anbefales opptil flere i hver etasje.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat).

Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er 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 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.

Tomtestørrelse er innhentet fra www.eiendomsverdi.no

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.

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

Flislagte vegger med takess plater i himling.

Baderom bestående av

- Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg med belysning over.
- Dusjkabinett med 2-greps blandebatteri
- Gulvstående WC
- Vaskemaskin

Bemerkes en lukt på badet, ytterligere undersøkelser må foretas. Synlig utskjært flis bak stikkontakt til vaskemaskin, svertesopp i silikon servant. Betydelig fuktsveller på innredning. Luftbobler i flisfuger forekommer. Forøvrig ikke avdekket øvrige forhold og fremstår i normalt god stand på befaringsdag.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Flislagt gulv.

Bemerkes avvik på flisfuger i form av forskjellige bredder på fug. Silikonfug mangler stedvis overgang gulv/vegg. Påført ny silikon eller lignende bak deler av dusjkabinett, fremstår ufagmessig utført. Overflater for øvrig fremstår i normalt god stand.

Det er målt noe fall mot sluk. Det savnes tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Ikke avdekket hulrom eller øvrige skader av betydning på befaringsdag.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Hjemmelshaver ønsket ikke borre hull tilstøtende vegg til våtrom, og er derfor ikke foretatt.

Det er foretatt fuktsøk nedre del av vegg tilstøtende vegg etter stikkprøveprinsippet, der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdag.

Membran har passert store deler av sin forventede levetid.

TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett i sluk og at membran har passert store deler av sin forventede levetid.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og overlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrys. Avtrekk over komfyr.

Innredning fremstår med alder og bruksslitasje, fuktsveller av overflater forekommer. Flere hull i fronter er fylt og malt over. Oppvaskmaskin ikke tilstrekkelig festet.

Avtrekk over komfyr er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Mer om ventilasjon punkt 6.3 i denne rapporten.

Sokkel er ikke demontert for inspisering under. TGIU.

Enkelte knirk forekommer i laminat gulv. Det er utført fuktsøk av overflater gulv i nærheten av vanninstallasjoner, der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdag.

Det er ingen lekkasjesikring eller komfyrvakt, dette var det heller ikke et krav til ved oppføringstidspunkt, men anbefales likevel ettermontert.

Det ble forøvrig ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Innredningen fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Normalt trykk i blandebatteri med god avrenning fra kum.

3.1 Andre rom

Entre, stue, soverom og bod.

Gulv: Laminat gulv

Vegger: MDF plater på vegger

Tak/himling: Tak-ess plater

Vegger og tak/himling fremstår med alder, heksesot/støvkondens og bruksslitasje. Hull fra tidligere bilder og andre oppheng forekommer. Fremstår ufagmessig malt etter byggeår. Avskallinger av maling forekommer.

Gulvet fremstår med fuktsveller generelt i skjøter, knirk i gulv forekommer. Fremstår generelt med bruksslitasje. Det er ikke avdekket knirk i undergulv på befaringsdag. Det kan ikke utelukkes at knirk i undergulv og ytterligere knirk i laminat kan forekomme ved andre årstider.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 12-13mm. Totalt målt 22-23mm avvik.

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, lokalt med en lengde på ca 2 meter, totalt på en side av rommet til annen side. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Altan på 7m². Delvis under tak.

Terrasse belagt med terrassebord og rekkverk med liggende trepanel.

Terrassebord og rekkverk har stedvis avskalling av overflatebehandling, enkelte påbegynnende råteskader på liggende trepanel rekkverk, tiltak må foretas.

Tørkesprekker forekommer på terrassebord og er forøvrig normalt.

Bemerkes værslitasje av terrassebord av den delen som ikke befinner seg under tak.

Rekkverk er målt til ca 91cm. Krav til rekkverk på over 1m eller mer når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng.

Det er ikke tett overgang vegg/gulv på altan, tettesjikt og gulvkonstruksjon er ikke vurdert. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

6.2 Varmtvannsbereder

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilering i en veggventil yttervegg og i ventiler i vinduer.
Avtrekk over komfyr som er tilkoblet til avtrekk på bad.
Avtrekk er funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende.
Godt avtrekk over komfyr ved nivå 2 eller 3.

Rens av rørene og utskiftning av vifte over komfyr må foretas, fronten er teipet fast og fremstår løs på befaringsdagen.

Registreres tilfredsstillende tilluft til bad under dørblad.

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler og eventuelle tekniske ventilasjonskomponenter.
Avtrekk over platetopp med motor og styringsenhet til bad, vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Takstmannens vurdering ved TG3: