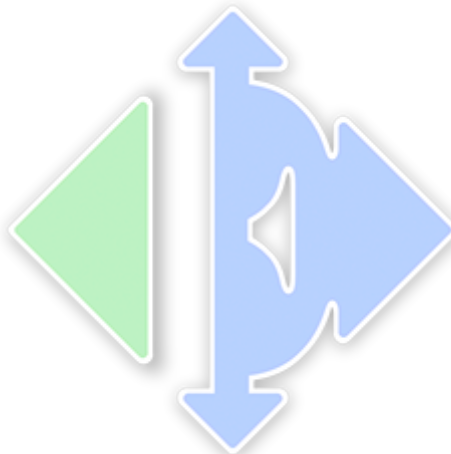


Selveierleilighet (i blokk)
Rådmann Paulsens gate 4
1461 Lørenskog



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 12/12/2025

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:101, Bnr: 192
Hjemmelshaver:	Fredrik Rødsand Thuesen
Seksjonsnummer:	48
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2013
Tomt:	Felleseie tomt 2 534 m ²
Kommune:	Lørenskog

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Fredrik
Befaringsdato:	12.12.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	PRIVAT

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet uteområdet med asfalterte internveier. Grøntarealer av plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Yttervegger av betong utfyllende med bindingsverksvegger, etasjeskille i betong. Utvendige fasader av blant annet pussede flater.

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.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt grei stand og normalt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det er alder på enkelte bygningsdeler som tilsier at det er behov for jevnlig oppsyn. Det ble ikke registrert eller avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eierseksjonssameiet Eventyrtunet.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:
Beboermappe
Skjema eierskifterapport
Tidligere salgsoppgave
Samsvarserklæring datert 19.09.2013
Sintef Teknisk Godkjenning TG 2183 - PartAB prefabrikkerte baderomsmoduler

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

Gulv: Fliser på bad, parkett øvrige rom
Vegger: Flislagte vegger på bad og mellom kjøkkeninnredning. Slette overflater øvrig.
Tak/himling: Overflatebehandlet metallhimling på bad, øvrig slette malte flater, slette malte flater med V-fug

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:
Enkelte vegger er malt i hans eie, det er utskiftet underskap m/servant og blandebatteri på bad.

FELLESKOSTNADER:

Hjemmelshaver opplyser:
Nåværende felleskostnader per mnd: 3505,- kr.
Det inkluderer: bredbånd/TV fra Telia, A konto fjernvarme og generelt vedlikehold av fellesområder.

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	38m ²			8m ²	38m ²	
Bod i fellesarealer		5m ²				5m ²
SUM BYGNING	38m ²	5m ²		8m ²	38m ²	5m ²
SUM BRA	43m 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, bad, stue/kjøkken/alkove.

BRA-e:

Bod i fellesarealer.

MERKNADER OM AREAL:

BRA-i: 38m²

2.etasje: Entre, bad, stue/kjøkken/alkove

BRA-e: 5m²

Bod i fellesarealer.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 43m².

2.etasje: Entre, bad, stue/kjøkken/alkove.

Bod i fellesarealer.

TBA: 8m².

2.etasje: Veranda

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. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, 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 er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke beskrevet eller vurdert. TGIU

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Overskyet og 2 varmegrader. Leiligheten ble inspisert i gråværslys.

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 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, skyvedører og lignende utstyr ikke funksjonstestet. Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (med avstandsmåler, og fuktmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Følgende bygningsdeler er ikke vurdert i denne tilstandsrapporten:

Takkonstruksjon, taktekking 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, med mindre hjemmelshaver opplyser om særlig vedlikeholdsplikt eller nær tilknytning til bygningsdelen.

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.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av elektrisk gulvvarme på bad og radiator på vegg i stue.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Fredrik og undertegnede.

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Togstadhagen Vestrum

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

12/12/2025



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 eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og overflatebehandlet metall himling.

Innredning av underskap med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri.

- Dusjhjørne
- Opplegg for vaskemaskin
- Vegghengt WC

TG2 vurderes da det er en sprekt sokkelflis i dusjhjørne og stedvis bom (hulrom) under flis, overflater for øvrig fremstår i normalt god stand.

Merknader: TG2 vurderes da det er en sprekt sokkelflis i dusjhjørne og stedvis bom (hulrom) under flis, overflater for øvrig fremstår i normalt god stand.

Risiko og konsekvens:

Sprekt sokkelflis i dusjhjørnet og stedvis bom (hulrom) under fliser indikerer lokale svakheter i flisoverflaten og redusert heft mot underlaget. Dette kan over tid medføre ytterligere sprekke-dannelser og økt belastning på underliggende konstruksjoner, særlig i områder med høy fuktbelastning. Selv om øvrige overflater fremstår i normalt god stand, gir de registrerte forholdene grunnlag for TG2.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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.

Registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

TG2 vurderes da det bemerkes generelt med bom (hulrom) under flis og enkelte flisfuger i dusjsone med luftporer.

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.

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.

Hulltaking til tilstøtende konstruksjon er ikke utført, da våtrommet er utført som baderomskabin (prefabrikkert våtrom). I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når boligen inngår i totale prefabrikkerte konstruksjoner, slik som baderomskabin.

I tråd med forskriftens krav er våtrommet i stedet vurdert basert på visuelle observasjoner, materialvalg, alder og øvrige tilgjengelige opplysninger, samt fuktsøk utført med egnet fuktmåleverktøy der dette har vært mulig. Det er utført fuktsøk av overflater tilstøtende nedre del av vegg og gulv mot våtrom der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdagen.

TG2 vurderes da membran har passert over halvparten av sin forventede levetid.

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.

Innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, overlimt oppvaskkum med sidefelt.

Integrert komfyr, frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Bruksmerker med hakk/sår/merker forekommer.

Knirk i gulv forekommer, det er fuktsøkt overflater der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdag.

Avtrekk over platetopp er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Registreres komfyrvakt over platetopp. Det savnes lekkasjesikring i form av waterguard under oppvaskmaskin. TG2.

TG2 vurderes da det savnes lekkasjesikring til vanninstallasjon oppvaskmaskin ihht. gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Entre, stue og alkove.

Gulv: Parkett

Vegger: Slette malte flater

Tak/himling: Slette malte flater og slette malte flater med V-fug.

Parkettgulv fremstår med slitasje, større skader i parkett i stue. For øvrig fremstår gulvet med knirk, slitasje, hakk/sår/merker.

Overflater vegg og tak/himling fremstår i normalt god stand. Enkelte hakk/sår/merker forekommer.

TG2 vurderes grunnet parkettgulv fremstår med slitasje, større skader i parkett i stue. For øvrig fremstår gulvet med knirk, slitasje, hakk/sår/merker.

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 3-lags isolerglass produsert i 2013.

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand.

Ytterdør av tre brann og lydspesifisert sannsynligvis fra 2013.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass produsert i 2013.

Bemerkes en skade i karm/pakning ytterdør, og en skade i karm/pakning terrassedør hvor vrider til lås subber i karm og skadet en liten del av karm og pakning. Lokal utbedring og justering av deksel bør foretas. Forøvrig fremstår ytterdører i normalt god stand.

Helheltig vurderes vinduer og ytterdører til TG1.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Veranda på 8m² med utgang fra stue.

Rekkverk i frostet glass og metall. Målt til 1,2m høyde og oppfyller kravene til rekkverk.

Overflater veranda gulv bestående av tre flisformat. Ikke tilgjengelig for inspeksjon under. Forøvrig fremstår veranda i normalt god stand.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner på befaringsdagen som er kontrollert.
 Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjon er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Vannrør i plast og metall.
 Avløpsrør i plast.
 Sluk i gulv på bad.
 Fordelerskap bruksvann plassert i himling på bad.
 Fordelerskap vannbåren varme plassert på vegg i entre.

Stoppekranser i fordelerskap bruksvann er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

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

Det er fremlagt Sintef Teknisk Godkjenning TG 2183 for PartAB prefabrikkerte baderomsmoduler.

Vannbåren varme:

På befaringsdagen var kun synlige rørføringer i fordelerskapet tilgjengelige for inspeksjon. Disse er kontrollert i henhold til forskriftens krav for synlige rør, og det registreres tørt og uten synlige avvik i materiale og sammenkoblingspunkter.
 Det er ikke registrert tegn til lekkasje.
 Store deler av rørsystemet ligger skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke inspisere uten inngrep. I tråd med Forskrift til avhendingslova § 2-6 er vurderingen av de skjulte rørene basert på alder og opplysninger nevnt over.

Det bemerkes at fordelerskap til vannbåren varme er plassert i vegg entre uten lekkasjesikring. Dette punktet gis derfor TG2. Risiko og konsekvens:

Plassering av fordelerskap til vannbåren varme i vegg i entre uten lekkasjesikring medfører økt risiko for at en eventuell lekkasje ikke oppdages eller avledes på en kontrollert måte. Dette kan føre til fukt- og vannskader på tilstøtende bygningsdeler og overflater dersom lekkasje oppstår. Forholdet vurderes derfor til TG2.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er plassert i fellesarealer. Bereder er derfor sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. 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 mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet balansert ventilasjon.

Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er foretatt filterskift i hans eie, og bør foretas snarest.
Anbefalt fra leverandør er utskiftning av filter minst 1-2 ganger i året.

Gjennomføringer/rørføringer er ikke inspisert eller vurdert, kun visuelt tilgjengelige deler er inspisert på befaringsdagen.

Generelt:

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.

TG2 vurderes da det er alder på aggregat og det ikke er foretatt filterskift.

Merknader: Forventet levetid for ventilasjonsaggregat er 15-20år.
Forutsatt riktig vedlikehold underveis.

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 kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring datert 19.09.2013, uten beskrivelse.

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).

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 er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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.

Alle leiligheter må ha et godkjent slukkeutstyr som kan brukes i alle rom, og som er tilgjengelig for alle. Kravet er enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat. Et pulverapparat må være på minst 6 kg.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling****1.1.2 Bad Overflate gulv**

TG2 vurderes da det bemerkes generelt med bom (hulrom) under flis og enkelte flisfuger i dusjsone med luftporer.

Risiko og konsekvens:

Generelt bom (hulrom) under fliser indikerer redusert heft mellom flis og underlag, noe som kan føre til bevegelser og videre sprekkdannelser i flis og fug over tid. Flisfuger i dusjsonen med luftporer kan gi økt vanninntrengning i flissjiktet. Selv om det er etablert membran under flisene, kan belastningen på membranen øke ved slike forhold, særlig i områder med høy fuktbelastning. Over tid kan dette medføre svekket funksjon i overflatesystemet og behov for vedlikehold eller lokale utbedringer.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes da membran har passert over halvparten av sin forventede levetid.

Risiko og konsekvens:

Når membranen har passert over halvparten av sin forventede levetid, innebærer dette en naturlig aldersrelatert slitasje. Selv om det ikke er registrert konkrete tegn til svikt, kan membranens beskyttende egenskaper gradvis reduseres over tid.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes da det savnes lekkasjesikring til vanninstallasjon oppvaskmaskin ihht. gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet.

Risiko og konsekvens:

Manglende lekkasjesikring til vanninstallasjonen for oppvaskmaskin, i strid med gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet, medfører økt risiko for at en eventuell lekkasje ikke blir oppdaget eller avledet på en kontrollert måte. Dette kan føre til fukt- og vannskader på kjøkkeninnredning og tilstøtende bygningsdeler over tid dersom lekkasje oppstår.

3.1 Andre rom

TG2 vurderes grunnet parkettgulv fremstår med slitasje, større skader i parkett i stue. For øvrig fremstår gulvet med knirk, slitasje, hakk/sår/merker.

Risiko og konsekvens:

Parkettgulvet fremstår med betydelig slitasje og større skader i stue, samt generelt knirk, hakk, sår og merker i øvrige rom. Slike forhold kan over tid føre til ytterligere nedbrytning av overflaten, redusert brukskvalitet og behov for utbedring eller utskifting av gulv. Knirk kan også indikere bevegelser i underlaget, noe som kan forsterke slitasjen ved videre bruk.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes da det er alder på aggregat og det ikke er foretatt filterskift.

Risiko og konsekvens:

Alder på ventilasjonsaggregatet, kombinert med manglende eller ukjent filterskift, kan føre til redusert luftmengde og dårligere filtrering av tiluften. Over tid kan dette gi svekket luftkvalitet, økt belastning på aggregatet og redusert funksjon i ventilasjonssystemet. Forholdet gir grunnlag for TG2.

Takstmannens vurdering ved TG3: