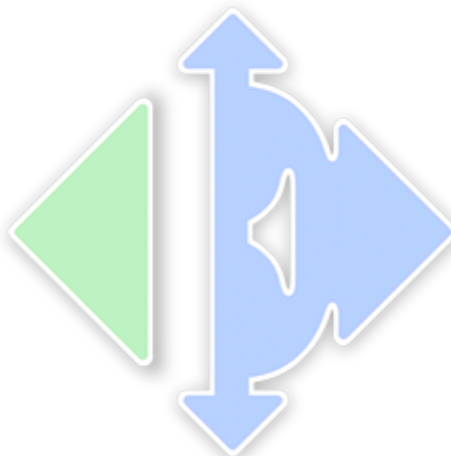




Leilighet
Løytnant Møllers veg 7 B
2080 Eidsvoll



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 24/10/2025

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.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:17, Bnr: 175
Hjemmelshaver:	Silje Synnøve Vangen Dalbo
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	16
Byggeår:	1963
Tomt:	Felleseie tomt 6 244,7 m²
Kommune:	3240 EIDSVOLL

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Silje Synnøve Vangen Dalbo
Befaringsdato:	23.10.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Adkomst:	PRIVAT

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med gruset ankomstområde og internveier. Opparbeidet gressplener med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Flermannsbolig i et borettslag oppført i 1966, leiligheten ligger i 2.etasje. Huset har saltak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

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

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i et område under marin leire.

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

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i grei stand og godt 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:

Boligselskap: Vilberg Borettslag 1

Organisasjonsnr: 952730754

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 23.10.2025
- Egenerklæringsskjema 16.10.2025
- Samsvarserklæring utført av SIIGVARTSEN ELEKTRO AS 29.06.2023
- Megler (kommunale opplysninger) 20.10.2025
- Byggetegninger fra byggeår
- Ferdigattest 01.09.1966

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

Vegger: Malte plater, malt trepanel og våtromsplater.

Tak/himling: Malt trepanel og malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Nytt bad i 2017 i regi av borettslaget
- Nye vinduer på soverom og kjøkken i 2011 i regi av borettslaget
- Malt vegg, lagt nytt gulv på stue, kjøkken og soverom og montert ny kjøkkeninnredning i 2022/23, oppført som egeninnsats.
- 07.06.2023 - Koblet åpnetanlegg på soverom, kjøkken og delvis stue 08.06.2023 - Koblet ferdig soverom, lagt ny kabel mellom bryter og lys på alle rom, lagt opp til lampe i stue og koblet stikk til stek og platetopp på kjøkken 15.06.2023 - Koblet ferdig leilighet, lagt opp utestikk ute, trekt tilførsler inn i sikringsskap og monter jordfeilautomater. Utført av Sigvartsen Elektro AS

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4 941.- pr. mnd.

Inkluderer:

- Felleskostnader kr 3 258.-
- Stipulerte avdrag kr 503.-
- Stipulerte rentekostnader kr 1 180.-

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 m²	S-Rom m²
2.etasje	35			4		
Underetasje		3				
SUM BYGNING	35	3	0	4		
SUM BRA	38					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

35m2.

2.etasje: Entré/gang, bad, soverom, stue og kjøkken.

BRA-e:

3m2.

Underetasje: Kjellerbod 1 nr 3 og kjellerbod 2 nr.3.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 35m².

2.etasje: Entré/gang, bad, soverom, stue og kjøkken.

BRA-e: 3m².

Underetasje: Kjellerbod 1 nr 3 og kjellerbod 2 nr.3.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 38m².

2.etasje: Entré/gang, bad, soverom, stue og kjøkken.

Underetasje: Kjellerbod 1 nr 3 og kjellerbod 2 nr.3.

TBA: 4m².

2.etasje: Balkong.

P-rom: 35m².

2.etasje: Entré/gang, bad, soverom, stue og kjøkken.

S-rom: 0m².

Målt takhøyde fra 2.09m - 2.50m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med 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.

Dersom det ikke er framlagt 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.

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 målet 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.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Kjellerbod 1 nr.3 og kjellerbod 2 nr. 3.

Kjellerboder er borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

Leiligheten har tilhørende 1 stk biloppstillingsplass på fellesarealet.

Biloppstillingsplasser er borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Overskyet/regn og 10 plussgrader.

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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

Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

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

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persienner 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 av bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad, panelovn på stue og panelovner på stue og soverom.

Det gjøres oppmerksom på at gnistplate (gulvplate) under peisovn er for kort, det anbefales å montere en godkjent plate o.l i tilstrekkelig størrelse i nær fremtid.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Silje Synnøve Vangen Dalbo

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:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

24/10/2025



August Magnus

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2017 inneholder:

- Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri.
- Servantskap med malte fronter og servant med 1-greps blandebatteri.
- Vegghengt speilskap.
- WC med innebygd susterne.
- Naturlig avtrekk i tak/himling over dusjen. Se punkt 6.3

På befaringsdagen var det er skade på våtromsplate ved innebygd susterne, hjemmelshaver opplyser om at det hullet på våtromsplaten er tettet igjen med silikon som er provisorisk løsning. Ellers fremstår våtromsplater og innredning i grei stand.

Det er fuktsveller i tak-ess plater ved avtrekksluke i tak/himling og på nedre del av baderomsdør, dette kommer av at det ikke er tilstrekkelig med kun naturlig avtrekk på badet. Se også punkt 6.3

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.

**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 ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2017.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, det ble målt til 23mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Mens kravet er 25mm. TG2

Gulvfliser fremstår i grei stand. På befaringsdagen var silikonene i dusjsonen er grov og ujevn, hjemmelshaver opplyser om at silikonene er fuget om etter befaringsdagen. TGIU

Dør terskel har hakk og skade. TG2

Dør gerikter har små fuktsveller på nedre del og det mangler silikon mellom gulvfliser og gerikt. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

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 membranen. Det er synlig mansjett mellom klemring i sluket. TG1

Det ble ikke boret hull direkte bak vanninstallasjonen inn til bad, grunnet at vannrør er ført igjennom kjøkkenvegg og ved hull boring der kan det skade vannrør. TGIU Ytterliggere undersøkelser må gjøres.

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra flere år ganger

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

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

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

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

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

Vegger: Malt trepanel.
Tak/himling: Malt trepanel.
Gulv: Laminat.

Kjøkken fra 2022/23 inneholder:

- IKEA kjøkkeninnredning med hvite laminerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og 1-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Komfyrvakt.
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1
Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU hjemmelshaver melder ingen avvik.
Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU

Vegger, kjøkkeninnredning, gulv og tak/himling fremstår i normalt god stand uten noen vesentlige avvik. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Entré/gang, soverom og stue:

Vegger: Malte plater og malt trepanel.
Tak/himlinger: Malt trepanel.
Gulv: Laminat og vinylbelegg.

Vegger, laminatgulv og tak/himlinger fremstår i god stand, det er litt heksesot i tak/himlinger på stue, det er små hull etter gamle veggfester og bilder, liten sprekk i vegg i gang. TG1

Vinylbelegg fremstår med noe bruksslitasje og det mangler deler av forlist på et sted. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 12mm til 25mm. TG2

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue til soverom på 25mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel og plater er 6 - 10 år.



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 malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2008 og 2011.

Balkongdør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2008.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer og balkongdør i boligen, det mangler deksel over vindusspalte på stuevindu og håndtaket på balkongdører er noe løst. TG2

Vinduer og balkongdør fra 2008 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor også satt tilstandsgrad TG2

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

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

Ytterdør med malte trerammer og glattmalt overflate fra ukjent år. Ytterdør har ingen synlig brann- og lydklassifisert merking.

Innvendig malte fyllingsdører fra 2022/23 i følge hjemmelshaver.

- Malte dørgerikter.
- Malte taklister.
- Lakkerte/malte fotlister.
- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, det er fuktsveller på nedre del av baderomsdør. 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 utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 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.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

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

TBA:

Balkong på 8m2 med adkomst via stue oppført i betongkonstruksjon og trekkverk med rekkverkshøyde på 86 cm.

Terrasebord har mye tørrsprekker og står ubehandlet, terrassebordene og rekkverket har behov for vask og behandling i nær fremtid.

Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig høyt etter datidens krav på 90 cm.

Det settes ikke tilstandgrad på terrassen da dette er borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar. TGIU

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



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

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon 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 inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC med innebygd sisterner på bad.
- Sluk i dusjsone.
- Rørstokkskap plassert på vegg over innebygd sisterner på badet.
- Hovedstoppekran plassert under kjøkkenbenk og i rørstokkskap.
- Varmtvannsbereder under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp i fra vannrør. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

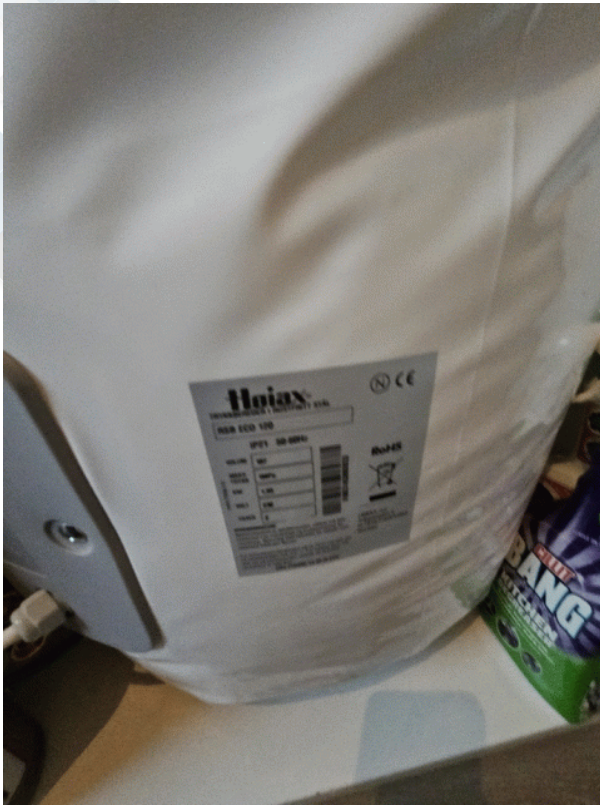
Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 120 liter plassert under kjøkkenbenk.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.



TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilerings igjennom vinduer, veggventil på stue, naturlig avtrekk på bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk anlegg selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Da badet ble oppført i 2017, skulle det ha blitt montert elektrisk baderomsvifte på badet etter TEK 10 krav. TG2 i grenseland til TG3. For ytterligere å forbedre ventilasjonen i våtrommet og redusere risikoen for fuktskader, anbefales det å installere en elektrisk baderomsvifte som er spesielt konstruert for å tåle fuktige miljøer. En slik vifte vil bidra til effektiv luftutveksling, forhindre opphopning av fuktighet og beskytte mot muggdannelse. Se også punkt 1.1

Det anbefales rens i avtrekkskanalen og i veggventiler ved et eierskifte.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel og dør inn til bad. TG2. Kravet er 10mm.

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.



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 år

Det elektriske anlegget ble installert i flere årganger

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 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 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 plassert på vegg i felles trappeoppgang:

- Automatsikringer og skrusikringer.
- 6 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av SIIGVARTSEN ELEKTRO AS den 29.06.2023.

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. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en el-kontroll av boliginstallasjon ved et eierskifte.

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 gjøres.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

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

Hjemmelshaver opplyser om:

- Fra styret, november 2024: Når det gjelder Løytnant Møllers veg 7, planlegges vedlikeholdsarbeider der til neste år. Vi har nylig mottatt tilbud fra Eidsvoll Håndverk som blant annet omfatter maling av vestveggen og eventuelt vedlikehold av vinduer og dører på østveggen. Styret vil bruke vinteren til å vurdere hva som konkret skal prioriteres. Dette har vi ikke fått noe mer info om siden denne mailen ble sendt ut november 2024. Fra styret, oktober 2025: Styret har mottatt et lovpålagt nabovarsel fra Eidsvoll kommune vedrørende framtidig oppføring av et lagerbygg (mikrolager) mellom «Europrisbygget» og Extra-butikken. Nabovarselet er sendt til alle naboer innen en viss radius. Det vil være noe støy i forbindelse med byggingen. Det er ikke nevnt når dette bygget er tenkt oppført.
- Dokumentasjon på renovering av bad og el-installasjon følger med i egen mappe.

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

På befaringsdagen var det er skade på våtromsplate ved innebygd sistene, hjemmelshaver opplyser om at det hullet på våtromsplaten er tettet igjen med silikon som er provisorisk løsning. Ellers fremstår våtromsplater og innredning i grei stand.

Det er fuktsveller i tak-ess plater ved avtrekksluke i tak/himling og på nedre del av baderomsdør, dette kommer av at det ikke er tilstrekkelig med kun naturlig avtrekk på badet. Se også punkt 6.3

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, det ble målt til 23mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Mens kravet er 25mm. TG2

Gulvfliser fremstår i grei stand. På befaringsdagen var silikonene i dusjsjonen er grov og ujevn, hjemmelshaver opplyser om at silikonene er fuget om etter befaringsdagen. TGIU

Dør terskel har hakk og skade. TG2

Dør gerikter har små fuktsveller på nedre del og det mangler silikon mellom gulvfliser og gerikt. TG2

3.1 Andre rom

Vinylbelegg fremstår med noe bruksslitasje og det mangler deler av fotlist på et sted. TG2

Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 12mm til 25mm. TG2

4.1 Vinduer og ytterdører

Det mangler deksel over vindusspalte på stuevindu og håndtaket på balkongdører er noe løst. TG2

Vinduer og balkongdør fra 2008 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor også satt tilstandsgrad TG2

Det er fuktsveller på nedre del av baderomsdør. TG2

6.3 Ventilasjon

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk anlegg selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Da badet ble oppført i 2017, skulle det ha blitt montert elektrisk baderomsvifte på badet etter TEK 10 krav. TG2 i grenseland til TG3. For ytterligere å forbedre ventilasjonen i våtrommet og redusere risikoen for fuktskader, anbefales det å installere en elektrisk baderomsvifte som er spesielt konstruert for å tåle fuktige miljøer. En slik vifte vil bidra til effektiv luftutveksling, forhindre opphopning av fuktighet og beskytte mot muggdannelse. Se også punkt 1.1

Det anbefales rens i avtrekkskanalen og i veggventiler ved et eierskifte.

Takstmannens vurdering ved TG3: