

Leilighet
Statsrådvegen 120 A
2074 Eidsvoll Verk



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 29/01/2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjennstående 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:97, Bnr: 42
Hjemmelshaver:	Daniel Sæther Røsrud
Seksjonsnummer:	14
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2021
Tomt:	Felleseie tomt 1 896,2 m ²
Kommune:	3240 EIDSVOLL

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Daniel Sæther Røsrud
Befaringsdato:	28.01.2026
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfaltert internvei inn til felles garasje og inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk i ett sameie oppført i 2021, leiligheten ligger i 2.etasje. Støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon teknet med takpapp, yttervegger forblendet med fasadeplater og spilepanel, armert betong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang med heis og felles parkeringskjeller.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameier er det primært innvendig i leiligheten og de arealene som tilhører denne 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.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense.

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 vurderes å ha normalt god stand og greit vedlikeholdt på befaringtidspunktet. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på, med noen skjønnsmessige vurderinger. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: SUNDBYHAGEN 2 SAMEIE.

Organisasjonsnr: 926 663 763

DOKUMENTKONTROLL:

- Samsvarserklæring utført av KB Elektro AS den 17.08.2020
- Byggetegninger fra byggeår
- Megler (meglerpakken) 14.03.2025

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet eller fremlagt oppdaterte kommunale opplysninger ved utarbeidelse av denne rapporten. Dette kan medføre at enkelte forhold knyttet til eiendommen ikke er fullstendig belyst, og det anbefales derfor å kontakte kommunen for oppdatert informasjon.

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

Vegger: Malte MDF plater og våtromsplater.

Tak/himlinger: Malte MDF plater.

Gulv: Parkett og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Malt vegger på samtlige rom og montert garderobeskap på soverommet.
- Bytte dusjdører og dusjarmatur.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3 291.- pr. mnd.

Inkluderer:

- Felleskostnader kr 2889.-
- TV/Bredbånd kr 402.-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om målereglene:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i målereglene eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.etasje	59			9
Underetasje		2		
SUM BYGNING	59	2	0	9
SUM BRA	61			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

59 m².

2.etasje: Entré/gang, bod, soverom 1, bad, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

2 m².

Underetasje: Sportsbod.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tråde 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 01.01.2026 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over.

BRA-i: 59 m².

2.etasje: Entré/gang, bod, soverom 1, bad, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 2 m².

Underetasje: Sportsbod.

BRA-b: 0 m².

Sum BRA: 61 m².

Underetasje: Sportsbod.

4.etasje: Entré/gang, bod, soverom 1, bad, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

TBA: 9 m².

2.etasje: Balkong.

Målt takhøyde i stue/kjøkken 2.49 m.

Målt takhøyde i gang 2.21 m.

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:

Sportsbod på 5m² i felleskjeller.

1 stk biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller.

Sportsbod og garasje er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Overskyet/snø og 8 minusgrader.

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og 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.

Grunnet mye snø på befaringstidspunktet ble ikke utvendig terreng, terrassen, yttertak, takrenner og nedløp vurdert eller satt tilstandsgrad på. Dette kan innebære at eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov på disse områdene ikke har blitt oppdaget under befaringen. For å få en fullverdig vurdering av eiendommens tilstand på disse punktene anbefales det derfor en ny inspeksjon når snøforholdene tillater det.

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, persiener 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 bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no. Avvik kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer og varmekabler på bad.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Daniel Sæther Røsrud

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:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 26 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

29/01/2026



August Magnus

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

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/himlinger: Malte MDF plater.

Bad fra 2021 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte fronter
- Vegghengt speil
- WC med innebygd sisterne
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1
- Rørstokkskap. Se punkt 6.1

Vegger og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG1

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Det er Ikke et krav i Avhendingsloven å vurdere eller sette tilstandsgrad på baderomsinnredningen.

Risiko: Dette kan gi økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson.

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 vegger i våtrom med våtromsplater er 10 - 30 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 tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler.

Det ble utført en enkel test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt til 20mm og kravet er 25mm. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.

Ellers vurderes gulvfliser å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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 ble ikke boret hull fra tilstøtende rom for å måle fukt, grunnet at badet er fra 2021.

Årsak: Det er ikke et krav i Avhendingsloven å hull bore tilstøtende rom til bad som er 5 år eller nyere da det anses som nytt.

Risiko: Det kan gi økt risiko for skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak: Skulle det foreligge mistanke om feil eller avvik, anbefales det å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med våtromsplater er 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

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

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

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: Malte MDF plater. Laminerte plater mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte MDF plater.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2021 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med hvitmalte glatte fronter og skuffer
- Laminert benkeplate med underlimt stålvask og ett-greps blandebatteri
- Integreerte hvitevarer: Oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og induksjonkokelekk
- Komfyrvakt
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk
- Kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. Se punkt 6.3

På befaringstidspunktet ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under på befaringstidspunktet.

Årsak: Demontere av sokkel er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Kjøkkeninnredning, vegger og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av 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 maling av plater er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bod og stue:

Vegger: Malte MDF plater.

Tak/himling: Malte MDF plater.

Gulv: Parkett.

Vegger, gulv og tak/himlinger vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG1

Parkettgulv har små fuktsveller og noe slitemerker på overflaten ved balkongdør, utgangsdør og noe på soverommet . TG2

Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

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

Trapper, garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke et krav i Avhendingsloven.

Risiko: Dette gir risiko for skjult skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

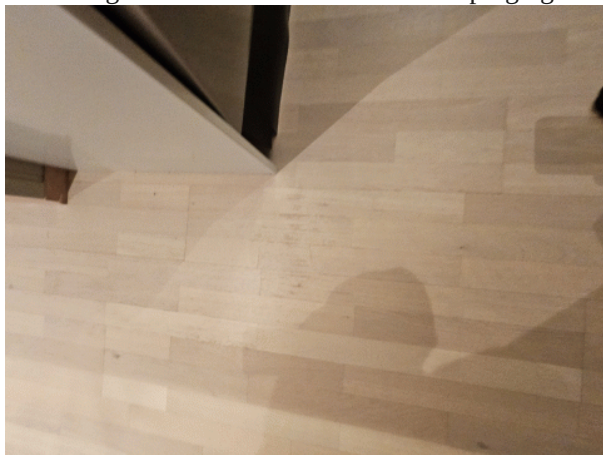
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 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 og balkongdør med malte trerammer har 3-lags isoleringsglass antatt produsert fra byggeår.
Ytterdør med glattmalt overflate antatt produsert fra byggeår.
Innvendige hvitmalt glatte dører antatt produsert fra byggeår.

- Malte dørgerikter.
- Malte fotlister.
- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer og balkongdør, ingen funksjonsavvik. TG1
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.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av ytterdør og innerdører, ytterdør subber litt i karm og det er små merker på dørkarm. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at ytterdøren trenger justering og etterstramming av dørfester. Merker etter daglig bruk over tid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt døren, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold, utført av en fagperson.

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 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 utskifting av tredør er 30 - 50 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 ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Balkong på 9 m2 med adkomst via stue oppført i stålkonstruksjon med terrassebord på stålbjelkelag og rekkverk av metal med rekkverkshøyde på 1m.

Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker og er ubehandlet.

Årsak: Terrassebord har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og har ingen behandling.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

Balkong og terrasse er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

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

Utskifting/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 2021
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
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 ikke 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, metal og kobber
- WC med innebygd sisterner på bad
- Sluk i dusjsone på bad
- Rørstokkskap plassert i tak/himling på bad
- Hovedstoppekran plassert i rørstokkskap
- Opplegg for vaskemaskin på bad

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør.
Innvendige vann- og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TGI

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 iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvann tilkoblet bergvarme.

Bergvarme er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2021
Det var sist inspisert i 2021
Det var rengjort i ukjent år
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. Ventilasjonsaggregat plassert i tak/himling i gang.

Anlegget er kun visuelt inspisert, det anbefales å bytte filter ved ett eierskifte. Hjemmelshaver melder igen avvik.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 2021

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

- Sikringsskap plassert på vegg i bod.
- Automatsikringer og jordfeilbryter.
 - 12 fordelingskurser.

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.

Samsvarserklæring utført av KB Elektro AS den 17.08.2020.

Hjemmelshaver fremlegger ikke samsvarserklæringer på utførte el-arbeider i boligen eller dokumentasjon på utført el-kontroll.

Årsak: Over 5 år siden el-tilsynet hadde kontroll eller det har ikke vært utført el-tilsyn i hjemmelshavers eiertid.

Risiko: Gir økt risiko at det kan være feil eller mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av anlegget

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har 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).

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringtidspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggtekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke 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:

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

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

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

Det ble utført en enkel test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt til 20mm og kravet er 25mm. TG2

3.1 Andre rom

Parkettgulv har små fuktsveller og noe slitemerker på overflaten ved balkongdør, utgangsdør og noe på soverommet . TG2

Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

4.1 Vinduer og ytterdører

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av ytterdør og innerdører, ytterdør subber litt i karm og det er små merker på dørkarm. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at ytterdøren trenger justering og etterstramming av dørfester. Merker etter daglig bruk over tid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt døren, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold, utført av en fagperson.

Takstmannens vurdering ved TG3: