



Leilighet
Nannestadvegen 526
2032 Nannestad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 10/06/2026

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 gjestående 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 ferdiggattest, 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 overvåking 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:147, Bnr: 56
Hjemmelshaver:	Thanu Shan Shanthirasiva
Seksjonsnummer:	57
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2023
Tomt:	Felleseie tomt 8 797 m ²
Kommune:	3238 NANNESTAD

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Thanu Shan Shanthirasiva
Befaringsdato:	08.06.2026
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Stort, frittliggende boligbygg oppført i 2023. Leiligheten ligger i første etasje. Bygget har støpt fundament med grunnmur i betong, yttertak av betongkonstruksjon tekket med takpapp, og yttervegger i betong kledd med fasadeplater og trepanel. Etasjeskiller er i armertbetong, og innervegger er oppført i betong og gips med varierende overflater. Felles trappegang med heis og parkeringskjeller.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets/borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameier/borettslag er det primært innvending 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 et 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 være i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringstidspunktet. Det ble ikke avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak utover vanlig vedlikehold. Tilstandsgrader gis i henhold til standarden som rapporten bygger på, med enkelte skjønsmessige vurderinger. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de ulike bygningsdelene i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: Bjerkealleen Boligsameie
Organisasjonsnr: 930118338

DOKUMENTKONTROLL:

- Megler (kommunale opplysninger) 09.06.2026
- Egenerklæringsskjema, ikke fremlagt 08.06.2026
- Samsvarserklæring utført av Nordengen AS den 22.08.2023
- Midlertidig brukstillatelse 08.09.2023
- SINTEF Teknisk Godkjenning 29.03.2019
- Ferdigattest 15.05.2024

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

Vegger: Malt gips, malte plater, systemhimling og malt betong.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og malt gips.

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 har ikke bodd i boligen selv, men hatt den utleid i hele eiertiden. Det opplyses at veggene i samtlige rom ble sparklet og malt i 2026.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4 232.- pr. mnd.

Inkluderer:

Vannb. varme kr 565.-

Felleskostnader kr 3 667.-

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 måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	67			15
Underetasje		3		
SUM BYGNING	67	3	0	15
SUM BRA	70			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

67 m².

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

BRA-e:

3 m².

Underetasjen: Sportsbod i felles bodareal.

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-standarden-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>.

BRA-i: 67 m².

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

BRA-e: 3 m².

Underetasjen: Sportsbod i felles bodareal.

BRA-b: 0 m².

Sum BRA:

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

Underetasjen: Sportsbod i felles bodareal.

TBA: 15 m².

1.etasje: Balkong.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.20 m - 2.58 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 byggeteknisk forskrift.

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

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

Dersom det ikke er 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 3 m² i felles parkeringskjeller.

Parkering på biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller.

Sportsboder og biloppstillingsplasser 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.):

Oppholdsvær/sol og 15 plussgrader.

Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten baserer seg på boligens tilstand ved befaringen og byggeåret. Når nyere tekniske forskrifter nevnes på enkelte punkter, er dette ikke å regne som et avvik, men kun som en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkenivå. Inspeksjonen omfattet kun lett tilgjengelige deler av konstruksjonene, noe som kan bety at skader eller mangler som er skjult ikke kommer frem 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.

ANDRE MERKNADER:

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

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

-

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.

10/06/2026



August Magnus

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt gips.

Prefabrikkert baderomsmodul fra 2023 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blande batteri og svingbare glassdører
- Servant med 1-greps blande batteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speil med lys
- WC med innebygd susterne
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 6.1
- Rørstokkskap, se punkt 6.1
- Avtrekk via balansert ventilasjon, se punkt 6.3

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

Årsak: Avhendingsloven krever ikke at man vurderer eller fastsetter 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 vurdere å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson.

Veggfliser og tak/himling vurderes å være forenlig med alder og bruk. TG1

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

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 25 år.

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



TG 1 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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 fra 2023.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til 25 mm. Gulvfliser vurderes å være forenlig med alder og bruk. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 25 år.

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

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 til badet for å måle fuktnivået i bunnsvillen, fordi badet er fra 2023 og er en prefabrikkert baderomsmodul. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringsstidspunktet, der det ikke ble avdekket unormale verdier.

Årsak: Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom fordi badet er en prefabrikkert baderomsmodul fra 2023, og slike moduler er oppbygd som en selvstendig konstruksjon hvor inngrep kan skade tettesjikt, overflater eller skjulte installasjoner. Av hensyn til modulens oppbygning og for å unngå unødvendig skade ble det derfor ikke utført måling i bunnsvillen.

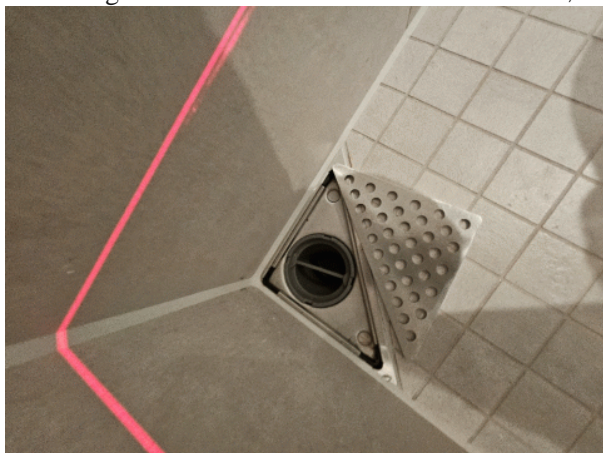
Risiko: Når bunnsvillen ikke kan kontrolleres med fuktmåling, foreligger det en begrensning i undersøkelsen. Det kan dermed ikke fullt ut utelukkes skjult fukt eller begynnende skade i konstruksjonen, selv om badet er av nyere dato og oppført som prefabrikkert modul.

Konsekvens: Forholdet medfører usikkerhet knyttet til fukttilstanden i bunnsvillen bak eller under modulen. Eventuelle skjulte avvik eller fuktforhold kan derfor ikke avdekkes gjennom denne kontrollen, og vurderingen må baseres på synlige forhold og øvrige tilgjengelige opplysninger.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å legge til grunn at badet er nytt fra 2023 og oppført som prefabrikkert baderomsmodul, og at inngrep derfor ikke ble vurdert som hensiktsmessig. Dersom det senere oppstår mistanke om fukt, lekkasje eller skade, bør videre undersøkelser vurderes utført av fagperson med egnet metode som ikke medfører unødig skade på modulen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 50 år.



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023

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 gips. Laminatplate mellom kjøkkeninnredningen og benkeplaten.
 Tak/himling: Malte betongelementer.
 Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2023 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med glattmalte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri
- Integrerte hvitevarer: Stekeovn, induksjonkokeplate, oppvaskmaskin og kjøleskap
- 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 på befaringstidspunktet.

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

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

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

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

Anbefalt tiltak Det anbefales å vurdere å utføre nærmere undersøkelser ved åpning eller demontering av sokkelen, gjort av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring hvis det oppdages avvik som ikke ble avdekket under befaringstidspunktet.

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å være forenlig med alder og bruk. TG1

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

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 20 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 15 år.



3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Vegger: Malt gips og malt betong.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og systemhimling.

Gulv: Parkett.

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

Vegger og tak/himlinger vurderes å være forenlig med alder og bruk, det litt tørrknirk på parkettgulv på begge soverom og i stue/kjøkken. TG1

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

Årsak: Det er ikke et krav i Avhendingsloven å vurdere eller fastsette tilstandsgrad på dette.

Risiko: Når disse bygningsdelene ikke er vurdert eller gitt tilstandsgrad, kan eventuelle skjulte skader, slitasje, skjevheter eller vedlikeholdsbehov forbli uoppdaget ved befaringen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og eventuelt behov for reparasjon, vedlikehold eller nærmere undersøkelser i ettertid.

Anbefalt tiltak: Dersom det er mistanke om skader, skjevheter, svikt eller annet avvik ved trapper, garderobeskap, hyllesystemer eller etasjeskille, anbefales det å innhente nærmere vurdering fra relevant fagperson.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 15 år.



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 og balkongdør med malte trerammer har 3-lags isoleringsglass produsert fra 2022/23.

Ytterdør med glattmalt overflate produsert i fra 2022/23.

Innvendige hvitmalt glatte dører produsert i fra 2022/23.

- Malte dørgerikter
- Lakkerte fotlister
- Lakkerte terskler

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringsdagen.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og dører, ingen funksjonsavvik. Vinduer og dører vurderes å være forenlig med alder og bruk. TG1 Det registreres allikevel at ytterdøren er litt skjev.

Årsak: Ytterdøren er noe skjevjustert eller har mindre bevegelser i karm og dørblad, noe som gjør at dørbladet butter mot pakkingen. Dette har ført til at pakkingen stedvis har løsnet fra karmen.

Risiko: Skjevhet i døren og løsnet pakning kan gi redusert tetthet mot trekk, kulde og fukt, samt økt slitasje på både dørblad, karm og pakning ved videre bruk.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert komfort ved bruk av inngangspartiet, svekket tetthet og behov for justering eller utskifting av pakning dersom forholdet forverres.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å justere ytterdøren slik at dørbladet går fritt mot karmen, samt feste eller skifte pakningen der denne har løsnet. Tiltaket anbefales utført som vedlikehold for å sikre god funksjon og tetthet, utført av en fagperson.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 4 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 4 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 4 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 4 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.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Balkong på 15 m² med adkomst via stue oppført i betongkonstruksjon og rekkverk av metall med rekkverkshøyde på 1 m høyt.

Balkonger og terrasser er en del av sameiet eller borettslags felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. 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 represjon av betong 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betonggulv er 5 år.



6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon 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 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 sistene på bad
- Sluk i dusjsone på bad
- Rørstokkskap plassert på vegg bak WC 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 lekkasje fra vannrør.

Innvendige vann- og avløpsrør vurderes å være forenlig med alder og bruk. TGI

Selv om det ikke ble funnet avvik under befaringen, anbefales det å vurdere jevnlig service på innvendige vann- og avløpsrør, utført av en kvalifisert fagperson med godkjent kompetanse.

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 20 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 20 år.

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



TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvann tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Fjernvarmeanlegget 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:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023
Det var sist inspisert i ukjent år?
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 bod.

Balansert ventilasjon er kun visuelt inspisert. Det er ikke registrert feil eller mangler, og anlegget vurderes å være funksjonelt ved befaringstidspunktet. Selv om det ikke ble avdekket avvik på anlegget anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge levetiden på anlegget, samt redusere risikoen for uforutsette driftsstans eller reparasjoner. Ved jevnlig kontroll kan man også oppdage begynnende slitasje eller driftsstanser, som er vanlig over tid og kan påvirke ytelsen.

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 3 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid til før utskifting av balansert anlegg er 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 egenerklæringskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år?

Det elektriske anlegget ble installert i 2023

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 sikringskap er tette.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap plassert på vegg i bod:

- Automatsikringer og jordfeilbryter
- 11 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.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Nordengen AS den 22.08.2023.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. For å øke sikkerheten ytterligere bør røykvarslerne plasseres i nærheten av soverom og oppholdsrom, og det anbefales å teste dem jevnlig for å sikre at de fungerer optimalt.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr 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). Det er viktig å kontrollere slokkeutstyret årlig, slik at man er trygg på at det er klart til bruk hvis uhellet skulle være ute.

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

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Det kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggtekniske krav (ikke tett) som ikke ble avdekket på befaringtidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller liggende tiltak.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson.

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 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. Dette gir et bedre grunnlag for å forstå boligens tilstand og eventuelle avvik, og kan hjelpe deg med å ta informerte valg før kjøp. Det er også lurt å kontakte fagpersoner eller kommunen dersom det er spørsmål knyttet til dokumentasjon eller godkjenningsstatus.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra befaringsdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk, arkitektur eller konstruksjoner som er utenfor boligen området.

Hjemmelshaver opplyser om at:

- Reklamasjon på stikkontakt som ikke virket.
- Klargjort for elbillading, abonnement må bestilles via leverandør

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3: