

Leilighet
Havneveien 19 H0305
4563 Borhaug



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Morgan Pedersen

Dato: 01/11/2024

Skaren

Kvinesdal 4480

91646788

mp@groundup.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:34, Bnr: 238
Hjemmelshaver:	Egenes Lisa
Seksjonsnr:	18
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	3 451 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkoms fra kommunal vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Regulert
Offentl. avg. pr. år:	Ikke relevant
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	2012

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	
Forutsetninger:	
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt som går inn under felles område med flere parkeringsplasser på asfaltert område, Tomten er opplyst i matrikkel og være total 3 451 m²

OM BYGGEMETODEN:

Tradisjonell byggemetode som Støpte murer, reisverk og takstoler/sperr

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Areal effektiv leilighet med flott beliggenhet ved sjøen.
Utsikt over store deler av havet, solrik terrasse hvor man kan nyte solnedgang og oppgang.
Så og si 0 meter til butikk, Parkering, kort avstand til buss, idrettsarena, restauranter.
Stille område med lite trafikk.
Leiligheten er vurdert og ha minimale bruks merker og fremstår som ny.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

Adresse
Havneveien 19

Bygningstype
Annen boligbyg.(sek. reindrift)

Næringsgruppe
Omsetning og drift av fast eiendom

Status
Ferdigattest
Søknadsdato for tiltak er 19.02.2008.

Ferdigattest er gitt 08.12.2018

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

Boligen har rene slette flater som parkett, Gips, Fliser og er lett og holde rene.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver er følgende arbeider utført:
Ombygging av terrasse og rekkverk, flyttet nedløp på terrasse , Installert stort badekar, og montert sprut sikring (kitchen board) på vegg bak koke topp.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
3 Etg	89 m2	4 m2			89 m2	4 m2
SUM BYGNING	89 m2	4 m2			89 m2	4 m2
SUM BRA	93 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		23 m2				23 m2
SUM BYGNING		23 m2				23 m2
SUM BRA	23 m2					

BRA-i:

Gang, Soverom1, Vaskerom, Bad, Soverom2, Stue/Kjøkken

BRA-e:

Bod i felles gang.
 Garsje i garasjebygg.

MERKNADER OM AREAL:

Arealer er målt innvendig med laser
 Pga boligen mye skråtak og takvinduer kan arealavik forekomme.
 Felles arealer er ikke vurdert eller oppmålt.

GARASJE / UTHUS:

Det er tilhørende garasje som er bygget samlet med flere.
 Garasjen har el kjøreport med åpner, innredet bod
 det er opplegg for el bil lader denne er ikke funksjonstestet.

BYGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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:

Morgan Pedersen

BYGMESTER & TAKSTMANN MED 35 ÅRS ERFARING INNEN FAGET

01/11/2024



Morgan Pedersen

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Synlige murer.

Merknader: Murer er innunder sameiet men det opplyses allikevel om dette da det kan ha innvirkning på felles utgifter. Det er ikke funnet visuelt feil og mangler ved dette utfra hva som kan og bør forventes.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
Betongvegg eller murt vegg av blokkeren forventet levetid på: 20-60 år

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terreng fall fra bolig.

Merknader: Normale fall .

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur/dekke, nemlig at det er helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Bindingsverk og trekledninger.

Merknader: Yttervegger er inn under sameiet men er allikevel opplyst om da det kan ha virkninger på felles utgifter.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
kledninger av tre en forventa levetid på 40-80 år.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 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 ytterdører

Merknader: Vinduer og ytterdører er inn under sameiet men er allikevel opplyst om da det kan ha virkninger på felles utgifter.

Det er flere takvinduer i boligen og det opplyses om at takvinduer er utsatt for mye nedbør og små lekkasjer kan og bør forventes over tid.

det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vinduene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende

lukkemekanismer ved de kontrollerte vinduene, ikke avdekket punkterte

vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Vinduer en forventa levetid på 20-60 år.

- Dører en forventa levetid på 20-40 år

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Saltak

Merknader: Yttertak er inn under sameiet men er allikevel opplyst om da det kan ha virkninger på felles utgifter.

Saltak med tekke av betong takstein

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Bindingsverk av tre en forventa levetid på 40-80 år.

- Betongtakstein en forventa levetid på 30-60 år

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Saltak tekket med betong takstein

Merknader: Boligen har ingen skorstein.

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Betongtakstein en forventa levetid på 30-60 år.

- Sveist papp en forventa levetid på 25-30 år.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 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.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Terrasse ut fra stue

Merknader: Terrasse med adkomst fra stue, flott utsikt og glassrekkverk.

7. Våtrom

7.1 Vaskerom

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Gips overflater

Merknader: Det er ikke funnet avik utover normale bruksmerker.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Belegg

Merknader: Det er ikke funnet avvik utover normale bruksmerker.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Våtroms belegg en forventet levetid på 10-30 år.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Belegg

Merknader: Rommet har kun normale bruksmerker som kan og bør forventes. Det er ikke tatt hull fra tilstøtende rom pga yttervegger og tilkomst. det er søkt etter fukt uten og avdekke dette.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Våtroms belegget en forventet levetid på 10-30 år.

7.2 Bad

TG 1 7.2.1 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, spor etter skadedyr.

Fliser og gips.

Merknader: Det er ikke funnet synlige avvik på befaring utover normale bruksmerker.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet levetid på 10-20 år.

TG 1 7.2.2 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 ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv

Merknader: Rommet har normale bruksmerker som kan og bør forventes.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet levetid på 10-30 år.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Flislagt gulv

Merknader: Rommet har normale bruks merker som kan og bør forventes.
Det er tatt hull fra tilstøtende rom (soverom) ingen fukt avdekket.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 10-30 år

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

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.

Kjøkken innredning far produsent IKEA

Merknader: Kjøkkenet har slett hvite fronter og er vurdert til og ha minimale bruks merke utover hva som kan og bør forventes.

det er nylig montert kitchen board over benk ved koke topp.

Benkplate av en liten sprang ved skjøt i hjørnet

9. Rom under terreng

9.1 Ingen

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Synlige Rør

Merknader: Hovedkran til leilighet er avdekket inne i vannskap bak dør inne på soverom.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

Forventa levetid sanitærinstallasjoner:

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappe armaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Byggeår

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

VV bereder

Merknader: Bereder er plassert inne på vaskerom med sluk i gulvet.

VV berederen er fra byggeår og er funnet i orden på befaringdag

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Varmtvannsbereder forventet levetid: 15-30 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det var rengjort i

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjon

Merknader: Mekanisk ventilasjon på kjøkken og bad

Luft kvaliteten er vurdert ihht krav som var på byggetiden

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Synlig el anlegg

Merknader: Hjemmelshaver opplyser om jevnlig kontroll av anlegg fra firma Tratec
Sameiet har nok samsvarserklæring som gjelder hele sameiet.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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 er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er fremlagt tegninger av boligen som samsvarer, med de er uten godkjent stempel fra kommune.

Trapper i felles gang og felles områder er ihht krav som var på oppførings tiden.

Det er fremlagt ferdigattest på boligen fra kommune.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: