

Tormodsveg 2b
5518



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Anders Molland

Dato: 14/05/2025

Vassendvegen 38

Etne 5590

97339822

anders@byggtek-norge.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:26, Bnr: 1184
Hjemmelshaver:	Marianne Nygaard
Seksjonsnummer:	12
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1992
Tomt:	797 m2 felles eiet tomt m²
Kommune:	Haugesund

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marianne Nygaard
Befaringsdato:	13.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter surveymaster
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Adkomst til parkering på felles areal.

OM TOMTEN:

Flat tomt i etablert boligområde, bygningsmasse og parkeringsareal opptar en stor del av eiendommen.
Dette er en felles tomt for seksjonseiere i sameie.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er et trebygg fundamentert på ringmur i betong. Boligen har saltak.
Etasjeskillere antatt i trebjelkelag, leiligheten ligger i 2 etasje, det er loftstrapp i leiligheten til kaldt ventilert loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Det er boligens innvendige arealer, utvendig balkong, vinduer, dører og utvendige bod som er besiktiget.
Boligen fremstår faglig utført med kjente materialer og løsninger.
Boligen fra 1992 fremstår med vedlikeholdte innvendige overflater, vinduer og ytterdører fra byggeår har noe ekstra elde.

ANNET:

Påpeker at rapporten vurderer byggtekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt, selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme, er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er utført kontroll av vedtekter for sameie, grunnbok og offentlig kartinformasjon tilknyttet boligen.

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

Alle innvendige veggflater er utført med malte sponplater, antatt fra byggeår.

Takflater med malte himlingsplater.

Gulvflater av parkett.

Overflater fremstår med normal bruksslitasje, vegg og himlingsoverflater fremstår forholdsvis nymalte, kjøper må selv besiktige og vurdere innevendige overflater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligen vurderes i forkant av salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst om vesentlige endringer etter byggeår, gulv på bad er nyere enn øvrige deler av leiligheten.

Kjøkken ble byttet sommeren 2024.

FELLESKOSTNADER:

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
Etasje	65	5	0	4	61	4
SUM BYGNING	65	5	0	4	61	4
SUM BRA	65					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Stue med kjøkken, gang, bad , bod, 2stk soverom.

BRA-e:

Utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

BRA-e er boligens eksterne areal som er en bod, det er ikke kjent om denne inngår i boligens eiendom eller om boligen har en rettighet til denne, dersom den kun er tilknyttet gjennom rettighet inngår den ikke i boligens BRA-e og totale bruksareal.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Rommene fremstår i ok tilstand med rimelig lik bruksslitasje.

Innvendig bod har sluk i gulv og det er gulvbelegg, det er varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin på dette rommet, påpeker at rommet ikke er vurdert som et våtrom da tegninger definerer dette som en bod, og rommets primærfunksjon anses til å være bod, det anbefales og montere lekkasjesikring for rommet, det er i dag avløp som leder direkte til sluk fra vaskemaskin, da rommet ikke har flomkant mot vegg anbefales ekstra overvåket bruk og montering av lekkasjesikring.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det er oppholdsvær ved befaring, det har vært fint og tørt vær en periode i forkant av denne.

Kontroll av korrekt utførelse av brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere mot borettslag at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift.

Det er oppholdsvær ved befaring.

Enkelte punkter i rapporten vurderes mot dagens forskrifter selv om det kan ha vært andre forskriftskrav da disse ble utført.

Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passerer i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold.

ANDRE MERKNADER:

Det er observert tilfredsstillende antall røykvarslere for leiligheten, boligen har ett stk godkjent brannapparat.

Det er ikke forelagt informasjon tilknyttet radonmåling for boligen, boligen er heller ikke utført med radonforebyggende tiltak da det ikke var krav om dette på byggetidspunkt, det anbefales at radonverdier kontrolleres.

Boligen ligger ikke i et ras og skred utsatt område i følge NVE sin kartdatabase.

Loftsluke til kaldt ventilert loft står litt på gløtt, denne lar seg ikke skikkelig lukke, dette bør utbedres da det medfører varmetap for boligen samt at det tilføres varm og fuktig luft til loft, dette bør unngås.

Det er pipe i boligen, men ikke vedovn, det foreligger ikke opplysninger tilknyttet pipen ved befaring.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Anders Molland (takstmann) og eier av boligen.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Anders Molland

Sertifisert takstingeniør

Svennebrev Tømmer, lang erfaring nybygg, rehab.

Erfaring som prosjektleder fra små, mellomstore og større prosjekter.

Erfaring som daglig leder, prosjektvikler, prosjektering og prosjekteringsledelse

Teknisk fagskole, fagskole ingeniør.

Kurs A1 betongteknologi.

Kompetanse fra betongbransjen, både produksjonsiden og utførende

Lang og solid erfaring fra byggebransjen i flere funksjoner, samt styring og samhandling med andre fag.

14/05/2025

Anders Molland

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Vegg og himling av malte plater, våtromsplater antatt fra byggeår.

Merknader: Overflater på vegg og himling fremstår ok, som følge av alder bør rommet ha dusjkabinett slik løsningen er i dag.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.

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.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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 med fliser og smøremembran, det er sokkelfliser på vegg. Gulvet opplyses nytt i 2020 i tidligere salgsoppgave.

Merknader: Gulvet er flatt og har tendens til noe motfall til terskel.

Det er ikke registrert min 25mm høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

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. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Smøremembran fra 2020 ihht tidligere salgsoppgave.

Sluk under dusjkabinett.

Det er bort hull fra soverom mot dusjkabinett, det er ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Merknader: Sluk er kun begrenset besiktiget da dette ligger under kabinett.

Påpeker at membran er en skjult konstruksjonsdel som ikke tilfredsstillende kan vurderes ved befarings.



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1992

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 ble byttet på sommeren i 2024.

Det er stekeovn, induksjonstopp, kjølfrysenskap, komfyrvakt og ventilator med utkast.

Merknader: Kjøkken fremstår i god bruksmessig tilstand,



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen fremstår med normal bruksslitasje, overflater fremstår vedlikeholdte gjennom årenes løp. Det er en bod i boligen, denne har sluk og varmtvannsbereder, gulvet har vinylbelegg, rommet er ikke vurdert som et våtrom men en bod, sluk i slike rom skal kun brukes til unntaksvis aktivitet som f.eks tømning av bereder.

Merknader: Rommene i boligen fremstår med normal bruksslitasje og ok vedlikehold.

Utvendig bod har skade etter lekkasje i tak, det er synlig skade i dette, tidligere eier opplyser at dette skal være tettet og reparert utvendig, det er noe råte og fukskader tilknyttet trevirke i boden, ved fuktmålinger registreres det ikke forhøyede verdier.

Det registreres noe lyd/bevegelse i undergulv ved gange mot skillevegg stue ved vinduer, årsak ukjent.



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 er fra byggeår forutenom ett vindu fra 2011 på soverom, det er 2 lags glass i vinduer
Balkongdør i tre fra byggeår, denne har en fuktskade, men er tørr på befaring.
Ytterdør antatt fra byggeår.

Merknader: Vindu på det ene soverom har stor slitasje og bør byttes.

Balkongdør har spor etter eldre fuktgjennomslag, dette er tørt ved befaring.

Ytterdør har en del slitasje, anbefaler at denne byttes etter hvert.

I sameiets vedtekter fremkommer det at eier kun har ansvar for innvendige bygningsdeler, dette tilsier at vinduer og ytterdører inngår i sameiets ansvarsområde, dette bør allikevel bekreftes da dette ikke helt tydelig fremkommer i sameiets vedtekter.



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 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 ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Det er utkraget balkong (innfestet i bjelkelag) tekket med sarnafil, tekking fremstår ok utført og sikret mot boligens dør og yttervegg.

Deler av balkongen ligger over oppvarmet areal i leiligheten under, utførelse er ikke kjent, denne skal være luftet/ventilert men dette kan ikke avklares uten rivende tiltak eller innhenting av dokumentasjon.

Balkongen har plastfliser over tekking, dette begrenser mitt grunnlag for inspeksjon.

Merknader: Vann fra balkongen ledes til takrenne.

Som følge av alder må noe ekstra behov for vedlikehold forventes i tiden fremover.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1992

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Synlige vannrør av kobberrør med plastkappe.

Avløpsrør i plast.

Merknader: Jeg er ikke fagmann på området, anlegg fremstår med normal bruksslitasje. I 2024 er det blitt montert trykktank for bereder og opplegg for vaskemaskin på bod.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1992

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Bereder på 116 liter fra byggeår, denne er plassert på bod ved sluk.

Merknader: Siden berederen står plassert på et rom med sluk, men uten våtroms utførelse anbefales montering av lekkasjesikring. (rommet har sluk og gulvbelegg, belegg har ikke oppbrett på vegg)

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1992

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer, samt tak på bad.

Merknader: Soverom med nyere vindu har ikke ventil i vindu eller vegg.

Det er elektrisk avtrekksvifte på bad, denne er montert i 2024, det er også ventil i vegg som ventilerer bod med opplegg for vaskemaskin.

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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1992

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.

Det foreligger lite opplysninger ang det elektriske anlegget, normalt vil sameie kunne fremlegge dokumentasjon for el tilsyn og kontroll av anlegget.

Det er skjult elektrisk anlegg med automatsikringer, sikringsskap på vegg i gang.

Samsvarserklæring er ikke forelagt ved utarbeidelse av rapporten.

Merknader: Det er ikke avdekket spesielle avvik tilknyttet anlegget på befaring, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av 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:

Kjøper oppfordres til å undersøke om sameiet har en vedlikeholdsplan for byggene og hvilke fremtidige kostnader som bør forventes tilknyttet ulike bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde.

Det er utført kontroll mot grunnbok og offentlige kart.

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans for eiendommen.

Dette er en seksjonert leilighet i sameie.

Det er vesentlig for kjøper og besiktige sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling tilknyttet vedlikehold, utskiftninger og bygningsmasse generelt.

Rapporten vurderer ikke inn eller utvendige bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten.

Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten, eksempel på slik bygningsdeler kan være vinduer der eier har ansvar for normalt vedlikehold, mens sameie har ansvar for utskiftninger av disse forutsatt ok utført vedlikehold.

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

Som følge av alder på våtromsplater gis TG2, rommet fungerer med dagens løsning.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Siden gulvet er utbedret i 2020 vurderes dette i all hovedsak etter krav i TEK17

Det er ikke fall på gulvet, noe motfall fra midten av gulvet mot terskel.

Det er ikke registrert min 25mm høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel.

Membran er ikke ført min 15mm over ferdig gulv ved terskel, men denne er ført opp og tettet mot terskel.

Rommets totalfunksjon krever løsning slik det er i dag med dusjkabinett, det er behov for ekstra overvåking av rommet da lekkasjevann ikke vil ledes tilfredsstillende til sluk, dette medfører noe risiko for at eventuelt lekkasjevann

kan ledes til tilstøtende konstruksjoner.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Jeg kan ikke bekrefte eller avkreft ok løsning ved sluk som følge av begrenset mulighet for inspeksjon, anbefaler og innhente dokumentasjon dersom dette eksisterer.

Det er bekreftet oppbrett og flomkant ved dør, tidligere eier opplyser at han har montert terskellist da denne manglet, og

membran ble silikonert mot terskel.

Vedlagt bilde viser utført fuktmåling fra tilstøtende konstruksjoner.

3.1 Andre rom

Det er fuktskade i undertak på utvendig bod, bør overvåkes ekstra fremover.

4.1 Vinduer og ytterdører

Som følge av noe elde og slitasje, samt registrerte avvik beskrevet under merknader gis TG2 for vinduer og dører, det må forventes noe utskifting og ekstra vedlikehold i tiden fremover.

Om kostnad for dette tilfaller sameie bør avklares.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Som følge av alder gis TG2, det er ikke avdekket avvik på befaringen.

6.2 Varmtvannsbereder

Som følge av alder gis TG2, berederen har begrenset gjenværende levetid.

Berederen har ikke godkjent elektrisk tilkobling ihht dagens krav, tilkoblingen var godkjent da berederen ble montert.

6.3 Ventilasjon

Det bør etableres ventil for soverom som ikke har dette.

Takstmannens vurdering ved TG3: