



Andelsleilighet
Dag Hammarskjødsvei 171
5144 Fyllingsdalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Raimond Danielsen

Dato: 30/04/2025

Haukåsvegen 135

Nyborg 5131

91614016

raidan1981@gmail.com



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:22, Bnr: 302
Hjemmelshaver:	Jannatul Ferdous
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	134
Byggeår:	1970
Tomt:	7 565 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jannatul Ferdous
Befaringsdato:	29.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med veier, parkeringsplasser, gangveier, grøntareal og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Høyblokk med bærende system, dekker og skillevegger i betong. Fasade-elementer kledd med plater og flat takkonstruksjon tekket med folie el. liknende.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1970 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, med bakgrunn i boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Beliggenhet:

Leiligheten ligger megen sentralt til i Fyllingsdalen med Oasen senter som nærmeste nabo. Her finner man alt det man måtte ønske av servicetilbud; legesenter, dagligvareforretninger, apotek, tannlege, treningssenter og vinmonopol m.m.

Til Bergen sentrum tar det cirka 10 minutter med bil. Ellers gode bussforbindelser og bybane. Av turmuligheter kan Kanadaskogen opp til Nipetjørna, og Bønnesskogen nevnes. Løvestakken like i nærheten.

Takstobjektet:

3-Roms andelsleilighet på 71m²

Fra stuen er det utgang til balkong på 16m².

Tekniske installasjoner:

Oppvarming: Varmekabler på badet, radiator med vannbåren varme i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesarealer og inneholder automatsikringer, hovedsikring på 40 ampere. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesifikk fagkompetanse fra autorisert elektrikerfirma.

VVS: Vannrør av kobber og rør i rør. Avløpsrør av plast/støpejern og nye sluker av plast. Det er etablert nye rør-i-rør som vannforsyning til alle kilder i leiligheten. 120 liters varmtvannstank fra 2025 plassert på vaskerom. VVS-anlegget har ikke blitt videre kontrollert, ettersom en slik vurdering krever spesialkompetanse fra et autorisert rørleggerfirma.

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

Gulv: Bad og vaskerom har nye fliser på gulv med sokkelflis. Øvrige rom har nytt laminatgulv med glatte gulvlist.

Vegger: Bad har helfliset dusjnise og øvrige vegger i leiligheten malte gipsplater på alle vegger.

Tak: Takplater i alle tak med profilerte lister.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med tilstandsanalysen er å vurdere og dokumentere bygningens tekniske tilstand og gi en oversikt over nødvendige vedlikeholdstiltak, mulige skader og risikoer, samt grunnlag for økonomisk planlegging.

Bakgrunnen for en slik analyse er:

Sikre oppfyllelse av gjeldende forskrifter og standarder.

Identifisere skjulte feil eller mangler som kan påvirke sikkerhet og funksjonalitet.

Gi eier og kjøper en objektiv vurdering av leilighetens tilstand.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Nyoppusset leilighet. Nytt bad og kjøkken med etablering av nye kurser med tilhørende nye automatsikringer i sikringskap. Nytt rørsystem (rør i rør) med fordelerskap. Alle vegger oppgradert med nye plater med sparkel og maling, samt nytt laminatgulv i alle rom sett bort fra gulv på bad og vaskerom. Nye innerdører og listverk på gulv og dør.

FELLESKOSTNADER:

Sentralvarme, internett, tv-pakke, driftskostnader, renter og avdrag. Pr i dag ca 8000,-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Entre	3,8					
Stue	30,8					
Soverom 1, soverom 2	8,4 - 8,1					
Bad, vaskerom	5,4 - 3,8					
Kjøkken	8,3					
Innglasset balkong			15,5			
SUM BYGNING	71,5					
SUM BRA	87					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entre 3,8 m2, stue 30,8 m2, kjøkken 8,3 m2, bad 5,4 m2, vaskerom 3,8 m2, soverom1 (8,4 m2), soverom 2 (8,1 m2)
Totalt: 68,6 m2

BRA-e:

Ingen

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m2.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer BRA-i og BRA-e, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

På befaringsdagen var alt av vann stengt av og det kunne ikke utføres funksjonstester av vanninstallasjoner.
Det ble utført styling og fotografering under befaringen som hindret tilstrekkelige målinger av avvik på etasjeskille.
Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirkeboligen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Takstingeniør Raimond Alexander Danielsen og Jannatul Ferdous

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:

Raimond Danielsen

Mer enn 25 års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen, med bl.a. oppføring av nybygg, restaurering, skadetaksering, verditaksering og tilstandsanalyse.

Har også ledet og driftet egne selskaper i 10 av disse årene.

30/04/2025

Raimond Alexander Danielsen

TBK Bergen

Danielsen Takst & Byggkompetanse

Raimond Danielsen

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 sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad med fliser på gulv, malte flater på vegg og helfliset dusjnise. Servantskap og blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett og dusjbatteri med takdusj. Avtrekk via sentral avtrekk. Dokumentasjon fra murer er fremlagt.

Merknader: Ved kontroll ble det registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved større belastninger.

Tilluft under dør fra stue. Mekanisk sentral avtrekk.

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 påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Nytt helfliset gulv. Dokumentasjon er fremlagt fra murer.

Merknader: Kontrollsjekk av fliser på tilfeldig valgte steder viste ingen bom i flis. Måling av fall på gulv gjort med laser viser tilstrekkelig fall og da 30 mm fra topp membran ved dør og til topp slukrist.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2025
- 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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Observasjoner gjort på befaringsdagen og fremlagt dokumentasjon bekrefter tilstrekkelig utførelse av membran.

Merknader: Ikke mulig å utføre hulltaking da tilstøtende rom på kjøkken har skrog som er foret ut fra veggen og avstanden er for stor inn til åpen vegg. Fuktsøk er gjort med ikke destruktiv måling flere steder på gulv og vegg i våtsoner.

1.2 Vaskerom**TG 1** 1.2.1 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.
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Malte plater på vegg og himlingsplater i tak.

Merknader: Det er ikke installert ventiler på vaskerommet, noe som kan påvirke luftutskiftingen og føre til opphopning av fuktighet. Det er imidlertid mekanisk avtrekk fra bad tar av noe av fuktbelastningen på vaskerom da det er åpent mellom vaskerom og bad. Det anbefales uansett å installere en egnet ventilasjonsløsning, som for eksempel en avtrekksventil eller mekanisk ventilasjon, for å sikre tilstrekkelig utskifting av luft. Rommet fungerer med avviket.

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er 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 påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
 Fliser på gulv, sokkelflis.

Merknader: Ved kontroll ble det registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved større punktbelastninger.

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
 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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Observasjoner gjort på befaringsdagen og fremlagt dokumentasjon bekrefter tilstrekkelig utførelse av membran.

Merknader: Ikke mulig å utføre hulltaking fra yttervegg ved vanninstallasjon til vaskemaskin og varmtvannstank. Fuktsøk er gjort med ikke destruktiv måling flere steder på gulv og vegg i våtsoner.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2025

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 inneholder:

Laminat benkeplate og slette fronter.

Komfyr, kullfilterventilator, platetopp, mikrobølgeovn, kjøl og frys, oppvaskemaskin og vask med blandebatteri.

Nye kurser til alle instalasjoner på kjøkken. Komfyrvakt og Waterguard.

Merknader: Det var ingen vann på befaringsdagen da borettslag gjorde utbedringer på anlegget og det var derfor ikke mulig å utføre funksjonstester.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer fra 1992.

Entrédør av edeltre.

Balkongdør av tre med felt av 3-lags isolerglass fra 1992.

Merknader: Vinduer:

Vinduer er over 30 år, noe som medfører større risiko for plutselige avvik.

Noe tegn til slitasje og løst vannbord ved vindu på soverom.

Vinduer fremstår i grei stand i henhold til alder, tiltak er ikke nødvendig.

Vannbord ved kjøkken bør festes bedre.

Entredør:

Beslag på dørblad tar i karm, samt noe ytre slitasje.

Justering av døren anbefales. Døren har eller ok bruksfunksjon og fungerer med dette avviket.

Balkong-/terrassedør:

Døren er over 30 år, noe som medfører større risiko for plutselige avvik.

Døren har noe ytre slitasje og tegn til rust ved spikerhull, samt slark i håndtak.

Døren har normal bruksfunksjon og fungerer med dette avviket.

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 som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Utgang fra stue til innglasset balkong på 15,5 kvm.

Dagens gjeldene krav til rekkverk:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2025

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

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 ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Rør i rør og plastavløpsrør.

Vegghengt toalett.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Stoppekran lokalisert, ikke funksjonstestert, Stakeluke befinner seg i fellesarealer og er ikke inspisert.

Merknader: Ikke vann på befaringsdagen, dokumentasjon fra rørlegger kommer.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsberederen er ny i 2025.
Ikke fast tilkobling på befaringsdagen.

Merknader: Hjemmelshaver dokumenterer at det er montert sikkerhetsbryter 30.04.2025.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Usikkert
Det var sist inspisert i Usikkert
Det var rengjort i Usikkert
Anlegget ble sist fornyet i Usikkert
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon og friskluftsventiler i entre og stue.
Det ble også observert tilluftsventil på soverom mot balkong.
Hjemmelshaver opplyser om at det er sentralavtrekk på bad.
Kullfilter ventilator på kjøkken.

Merknader:

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 Usikkert
Det elektriske anlegget ble installert i Delvis oppgradert i 2025
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.

Ikke tilgang til sikringsskap på befaringsdagen og ble derfor ikke vurdert. Dokumentasjon fra Fagelektrikeren ble ikke fremlagt i tide før ferdigstilling av rapport men blir tilgjengelig for kjøper.

Merknader: Dokumentasjon mangler. Hull i tak på soverom med løse kabler.

Vær oppmerksom på:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Tilleggsopplysninger:

Brannslukningsapparat, brannvarsler, Ikke fortatt radonmålinger

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

På bakgrunn av bom i flis i dusj sonen hvor risiko for vanninntrenging er størst, settes det her TG2. Det anbefales jevnlig kontroll. Utbedring kan også vurderes.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

Bom i flis påvirker nødvendigvis ikke funksjonaliteten umiddelbart, kontroll bør gjøres jevnlig, og vurdering av behov for tiltak for å unngå fremtidige skader.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vurderes til TG2 alene pga alder.

Takstmannens vurdering ved TG3: