

Andelsleilighet
Orrevegen 16F
3946 PORSGRUNN



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Per Simen Olsen

Dato: 28/07/2025

Elvikveien 2

Stathelle 3967

90132460

bmpsolsen@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:51, Bnr: 384
Hjemmelshaver:	Stian Schedin Halvorsen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	1742
Byggeår:	1973
Tomt:	3850 m²
Kommune:	Porsgrunn

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	14.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Adkomst:	Kommunal vei

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, trær og benker. Asfaltert adkomst til bygget

OM BYGGEMETODEN:

Blokk i 3 etasjer
Bygget står på støpt fundament mot grunn.
Yttervegger er oppført i betong med fasade av murverk
Etasjeskille av betong.
Saltak av trekonstruksjon tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler på bad.
Panelovner i soverom og stue.
Varmtvann er felles.

ROMHØYDE:

Leilighet: 2,48m
Bod kjeller: 2,2m
Bod loft: Sråtak 1,24 - 2,77m. Bod på loft har et måleverdig areal etter NS:3940 på 4,8m2 og et gulvareal GUA på 6,7m2

PARKERING:

Leiligheten benytter parkering på fremsiden av bygget. Det er lagt opp til montering av el-bil lader.

FELLESAREAL:

Utvendige elementer og fellesarealer ligger under borettslagets ansvar og er derfor utelatt fra denne rapporten.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

- Plantegninger datert 11.12.1972
- Midlertidig brukstillatelse datert 07.03.1974 med rettefrist 01.05.1974
- Ferdigattest datert 12.06.1974
- Fasadetegninger balkonger datert 15.04.1996
- Plantegning bad datert 25.03.2022
- Ferdigattest bad datert 25.04.2024

Det ble fremlagt kvitteringer på:

- Div elektromateriell
- Kjøkken
- Rørleggerarbeid kjøkken
- Diverse byggevarer

Det ble fremlagt samsvarserklæring på:

Bad:

- FDV Orrevegen 16 Snekkerlia BRL
- Samsvarserklæring el anlegg bad
- GARANTISKJEMA VARMEKABLER
- Risikovurdering og sluttkontroll

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

Leilighet: Flis på bad, flis entré, laminatgulv i øvrige rom.
Kjeller: Stålglattet betong.
Loft: Tregulv

VEGGER:

Leilighet: Bad har fliser, malte slette overflater i øvrige rom.
Kjeller: Betong og nettingvegg
Loft: Nettingvegg

TAK/HIMLING:

Leilighet: MDF panel på bad, malte slette overflater i øvrige rom.
Kjeller: Betong
Loft: Trepanel

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2009- Skiftet vindu og balkongdør

2021-Skiftet vindu på soverom

Arbeider utført etter desember 2021

- Kjøkken og stue er bygget om til åpen løsning. Alt er revet og bygget opp på nytt.
- Tak er pusset ned og malt.
- Vegger er revet (inkl. fjerning av fire lag med tapet) helt inn til betong som er pusset ned, sparklet med veggfornyner og malt i flere strøk.
- Noe av vegg ved vindu er revet - etterisolert, forsterket og bygget opp på nytt.
- Flere lag med gulv er fjernet og erstattet. Det er lagt ny kombifoam med fuktsperre fra Megaflis.
- Nytt gulv og nye lister lagt i april/mai 2025.
- Nytt kjøkken montert i mai 2025.
- Alle rør til vann og avløp er nye (bad: 2024, kjøkken: mai 2025 se kvittering "Rørlegger").
- Mesteparten av det elektriske er nytt. Alle stikkontakter og brytere i stue/kjøkken (og delvis i gang) er skiftet ut.
- Elektrisk anlegg i stue/kjøkken er bygget om til jordet system, i tråd med krav om jording.

Bad: Fullt renoveret i februar/mars 2024. Nye vann- og avløpsrør.

Veranda: Skrubbet og behandlet med sopp- og algefjerner 11.05.2025.

Gang: Pusset opp med maling, overhaling av lister og fugging april 2025.

Soverom: Delvis malt og fikset opp litt lister etter innflytting.

- En vegg ble malt på nytt 11.05.2025 pga merker.

- Ny lampe montert og garderobeskap ordnet.

- Garderobeskap følger med leiligheten

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt

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
1.etasje: Leilighet	41			15	41	
Kjeller: Bod		5				4,8
Loft: Bod		3				2,7
SUM BYGNING	41	8		15	41	7,5
SUM BRA	49					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Leilighet 1.etasje: Entré, bad, stue/kjøkken og 1 soverom

BRA-e:

Kjeller: Bod

Loft: Bod

MERKNADER OM AREAL:

Arealer kan avvike fra lovlig standard grunnet tilgjengelighet og målemetoder. Nøyaktig oppmåling kan være utfordrende pga. variasjoner i innervegger, skjevheter, karnapper, buer, vinkler, åpne rom over flere etasjer o.l. Eiendommens markedsverdi kan ikke beregnes matematisk ut fra oppgitte kvadratmeter alene. Arealopplysninger er målt med laser og/eller 3D skanning og basert på bruken på befaringsdagen. Rommene kan mangle kommunal godkjenning eller bryte teknisk forskrift. Av HMS-hensyn undersøkes normalt ikke tak, loftsrom uten gulv eller risikofylte hulrom/kryperom

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det ble målt en høydeforskjell på ca.15 mm. over 2 m lengde fra entré og mot stua og ca.10 mm. over 2 m lengde fra balkongdør mot stue.

Dette er avvik iht. Norsk Standard (PB normal standard ± 3 mm. over en 2-meters rettholt)

Det vil i midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Stian Schedin Halvorsen

BYGGMESTER:

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:

Per Simen Olsen

Byggmester og Takstmann

28/07/2025



Per Simen Olsen

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 avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flis på veggene og MDF panel i himling.

Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Skap med speil på vegg over servant.

- Dusjhjørne med glassdører.
- Veggmontert toalett.
- Opplegg til vaskemaskin

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser med behov for tiltak. All dokumentasjon er på plass og er fagmessig utført.

TG1 vurderes ved at badet er bygget i et eldre bygg.

Merknader:

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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv

Overflatene fremstår i normalt god stand. Fall på gulv ble kontrollert med laser

Det vurderes at gulv har tilfredsstillende fall mot sluk og oppfyller forskrift.

Merknader: Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm. høyere enn overkant slukrist.

TG 0 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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk og klemring er av plast, med synlig slukmansjett under klemringen.

Membranen er dokumentert med bilder og sjekklister i fremlagt FDV dokumentasjon, og finnes i "boligmappa"

Merk at membranen er en bygningsdel med naturlig slitasje og begrenset forventet levetid

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 2 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.

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat, med sprutplate på vegg over vask.

Enkel oppvaskkum av kompositt med 1-greps blande batteri og avløpsrør av plast.

nisje for oppvaskmaskin og komfyr med mekanisk avtrekksvifte i overskap og nisje for kjøleskap. Det er montert aqua alarm.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Avtrekksvifte har ikke utløp gjennom vegg eller felles avtrekk, og det bør benyttes kullfilter. På befaringstidspunkt var avtrekk rettet mot felles avtrekk uten kullfilter. Hjemmelshaver opplyser at det ikke er mulig å koble viften til felles avtrekk, og at dette er en mellomløsning som har fungert.

Hjemmelshaver opplyser at kullfilter er montert i etterkant av befaringen.

TG2 vurderes grunnet manglende avkast til friluft og bruk av kullfilter som begrenset løsning for ventilasjon.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

Merknader:

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:

-Vindu i stue av tre med 2-lags isolerglass produsert 2009

-Vindu i soverom av tre med 2-lags isolerglass produsert 2021

DØRER:

-Ytterdør brannklasse B30

NNVENDIGE DØRER:

-Bad slett lettdør. Soverom profilert med 3-speil

Vinduer er visuelt kontrollert. Tilfeldig utvalgte vinduer ble funksjonstestet, og ingen skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold ble registrert på befaringsdagen.

Dørene ble visuelt kontrollert og funksjonstestet under befaringen og fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Alder er basert på glassets stempel og kan avvike dersom kun glass er skiftet.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

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.

Nordvestvent balkong på 14,9m²

Rekkverkhøyde målt til 102cm og er iht. gjeldene forskrift. Balkonggulv er plassert ca 5 cm høyere enn stuegulv. Balkongen fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran er plassert i rørskap på bad og fungerer etter hensikt.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting. Det er lagt opp til nye vann og avløpsrør til bad og kjøkken.

Det er montert vegghengt toalett på bad med lekkasjesikring under klosett, og det ble fremlagt FDV dokumentasjon av sisternen.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken via felles anlegg.

Avtrekksvifte på kjøkken (se punkt 2.1)

Ventiler i vegg for tilluft.

Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt

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.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Sikringsskap plassert i bod/teknisk rom med 8 kurser og strømmåler.

Hjemmelshaver opplyser om at mye av det elektriske anlegget er oppgradert.

"Angående elektrisk arbeid:

Det er forsøkt innhentet godkjenning fra elektriker, men alle har avslått oppdraget med henvisning til ansvar uten fortjeneste. Selv om det ikke formelt oppfyller forskriftskrav til godkjenning vil jeg bare nevne: - Jeg har elektro-utdanning på sivilingeniørnivå og tidligere erfaring innen elektro.

- Min far, som har over 40 års erfaring og driver et autorisert elektrofirma, har bistått i arbeidet.

- Arbeid i gang, bad og soverom er utført og godkjent av autorisert elektriker (Elektro Team AS)."

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

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.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Bygningsdeler uten tilstrekkelig synlighet eller tilkomst får TGIU hvis de ikke har overskredet forventet levetid. TG 2 brukes ved marginal eller usikker restlevetid, selv uten synlige svekkelser. Tetthet, isolering og skjulte skader krever hulltaking, som må godkjennes av huseier. Mindre synlige mangler/skader som ikke påvirker verdien, utelates. Kontroll av byggesøknader og godkjenninger inngår ikke, men kan innhentes. Tak og utlufting vurderes visuelt/stedvis; skjulte feil kan ikke utelukkes.

Snø på befaringsdagen begrenser observasjoner. Våtrom vurderes visuelt og ved hullboring i tilstøtende vegger hvis praktisk mulig og godkjent av eier. Selgers opplysninger inngår i grunnlaget. Sluk er ofte vanskelige å vurdere pga. smuss og lignende. Årganger og informasjon fra selger forutsettes korrekte. Manglende opplysninger baseres på takstmannens vurdering, som kan avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vkt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier under 7,9 vkt% oppgis ikke i rapporten. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse

Takstmannens vurdering ved TG2:**2.1 Kjøkken Kjøkken**

TG2 vurderes grunnet manglende avkast til friluft og bruk av kullfilter som begrenset løsning for ventilasjon.

Takstmannens vurdering ved TG3: