



Leilighet  
Hans Hauges gate 24B  
5033 Bergen



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Ole Henrik Berg**

Dato: 20/03/2025

Tertnesveien 103

Tertnes 5114

40616207

ole@berg-takst.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:

<b>TG 0</b>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	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.
<b>TG 3</b>	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.
<b>TG iu</b>	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:686, Bnr: 686
Hjemmelshaver:	Eljena Louise Hübert
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1912
Tomt:	176 m <sup>2</sup>
Kommune:	Bergen

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Eljena Louise Hübert
Befaringsdato:	10.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei

## OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet.

## OM BYGGEMETODEN:

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/ grov pukk og på fjell. Fundamentering kan ikke garanteres (det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold). Yttervegger av dobbel murt tegl med luftesjikt i midten. Innvendig påføret med lekter og plateledning. Utvendig fasade av pusset og overflatebehandlet mur. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med skiferstein.

**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 1912 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, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

**ANNET:**

Takstobjektet: Leilighet

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme i hele leiligheten. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapene er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Pipe/ildsted:

Pipe er kledd inn og er ikke i bruk.

På grunn av alder anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede taksmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

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

Gulv: Keramiske fliser, teppe på soverom.

Vegger: Malte slette overflater, flis på bad og tapet på del av stue.

Himling: Malte slette flater.

Generelt: Normal bruksslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle leiligheten.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver informerer:

- Leiligheten og bygget ble pusset opp i 2020/2021 med nye overflater, nytt røranlegg, avløp og elektrisk.

- Det ble oppdaget sopp i fasade mot bakgården høsten 2022. Dette ble først oppdaget i etasjen over. Det er gjennomført rehabilitering av fasade og soppsanering. Arbeidet er utført av AOG Bygg AS og Cyttox. Hele fasaden mot bakgård ble åpnet opp, sopp ble sanert/fjernet og fasaden ble tørket. Det ble byttet tak og fasaden ble fornyet. Alt arbeid er dokumentert. Denne dokumentasjon er ikke fremvist til taksmann.

- Utettheter i tak og fasade. Det er lagt helt nytt skifertak og fasade er fornyet. Alt arbeid er dokumentert og utført av AOG Bygg AS

- Det har vært hussopp i boligen. Dette er sanert og utbedret av Cyttox AS som er eksperter på dette fagområdet.

**FELLESKOSTNADER:**

Ikke opplyst

**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 <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Underetasje	55			17	55	
SUM BYGNING	55			17	55	
SUM BRA	55					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Entre: 3,4m<sup>2</sup>  
 Stue: 8,8m<sup>2</sup>  
 Spisestue: 9,5  
 Kjøkken: 11,6m<sup>2</sup>  
 Soverom 1: 5,9m<sup>2</sup>  
 Soverom 2: 6,3m<sup>2</sup>  
 Bad: 6,2m<sup>2</sup>

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

**BRA-e:**

## **MERKNADER OM AREAL:**

Oppdragsgiver informerer om at leiligheten disponerer bod utenfor inngangsdøren ca 3m<sup>2</sup> med lav takhøyde og derfor ikke målbart og terrasse utenfor spisestue/kjøkken. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

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

---

## **MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

I bod under trapp, som leiligheten disponerer er det påvist råte og forhøyede fuktverdier i svill. Det anbefales ytterligere undersøkelser og tiltak for å forhindre større skader.

---

## **FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.

---

## **ANDRE MERKNADER:**

---

## **TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Eljena Louise Hubert

---

## **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**

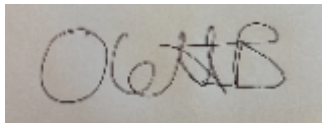
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Ole Henrik Berg**

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

20/03/2025



Ole Henrik Berg

## 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 ventiler som kan åpnes.

Helfliset bad inneholder:

Dusjnise, vaskemaskin, vegghengt toalett, fordelerskap(rør-i-rør), servant med flislagt møbel og overhengende speil.

**Merknader:** Det er påvist bom i flis på kortvegg mellom dusj og vaskemaskin. Bom i fliser (hulrom under flis), oppstår når flisene ikke har full kontakt med underlaget. Dette kan føre til løse fliser og i verste fall sprekker og fuktskader. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er påvist malingsavskalling på baderomsdør. Det anbefales å vurdere tiltak som overflatebehandling eller utskifting av døren for å sikre funksjonalitet og forhindre videre skade.

TG2 satt på grunn av bom i flis.

#### TG 2 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 tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Helfliset gulv med varmekabler.

**Merknader:** Fall på gulv tilfredsstiller ikke preakseptert løsning. Fall rundt sluk er tilfredsstillende og resterende gulv har mindre fall enn 1:100. Det er da krav om 15mm membranoppkant under terskel som ikke er påvist. Badet fungerer med dagens løsning.

TG2 satt på grunnlag av at fall på baderomsgulv ikke tilfredsstiller preakseptert løsning.

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

Membranen er fra 2021

- 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.



Plastsluk med klemring og membran.

Det er ikke boret hull grunnet tilliggende konstruksjoner. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator i inspeksjonsluke ved vask/toalett. Det er ikke påvist forhøyede fuktverdier.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonsluke.

- Målingen viste vektprosent på 8,3%.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. 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. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

#### **Merknader:**

## **2. Kjøkken**

### **TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

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.

Kjøkkenet med slette fronter og laminat benkeplate med fliser over benkeplate.

Kjøkkenet inneholder:

Kjøleskap, vask, waterguard, oppvaskmaskin, stekeovn, mikro, platetopp, ventilator og komfyrvakt.

**Merknader:** Papir under benkeplate ved vask er begynt å løsne. Manglende damp-/vannspærre under benkeplate ved vask øker risikoen for fuktskader i benkeplaten. Det anbefales å montere en egnet spærre for å beskytte underliggende materialer.

Det er påvist noe svelling i bunnplate under kjøleskap.

Frysedør tar i skap. Skjevheter eller feiljusteringer kan påvirke funksjonalitet og brukervennlighet. Det anbefales å utføre nødvendige justeringer for å sikre korrekt tilpasning og forhindre unødvendig slitasje.

TG2 er satt grunnet svelling i bunnplate på kjøkkenskap og manglende damp/vannspærre under benkeplate ved vask.

## **3. Andre Rom**

### **TG 1** 3.1 Andre rom

Rom under terreng.

Overflater: Utforet innervegg med stålstender

Gulv: Fliser og teppe på soverom

Fuktmåling: Boret hull. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Ikke påvist forhøyede fuktverdier

Det er boret hull i yttervegg bak sofa i stue. Veggene er bygget opp med stålstender og det er ikke påvist forhøyede fuktverdier etter fuktkontroll.

Det er utført fuktkontroll i inspeksjonsluke på soverom. Utforing/innervegg er bygget opp med stålstender og det er ikke påvist forhøyede fuktverdier etter fuktkontroll.

**Merknader:** Det ble ikke avdekket fukt eller andre negative symptomer i kontrollert område. Merk. Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen som kontrolleres, det er derfor ingen garanti mot eventuelle avvik i området.

Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt.

#### 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 med to-lags isolerglass og terrassedør av PWC fra 2020.

Ytterdør i malt tre fra 2019 i B-30 + 35 DB (brann/ lydkrav) kvalitet.

Vinduene, ytterdører og terrassedør ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

**Merknader:** Inngangsdør tar i terskel, justering må påregnes om mulig for å forhindre unødvendig slitasje.

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG 2 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.

Betongdekke med terrassebord som har utgang fra spisestue på ca 17m<sup>2</sup>.

**Merknader:** Vannavrenning vurderes som ikke tilstrekkelig. Etter målinger med laser er det påvist fall mot husvegg og vannansamlinger på betongdekke. Dette vil reduseres levetiden til terrassebord og spikerslag. Anbefaler ytterligere undersøkelser av terrengforhold for å forhindre fukt i grunnmur/yttervegg.

TG2 er satt grunnet fallforhold på betongdekke under terrassebord.

#### 6. VVS

##### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Rør-i-rør som vannforsyning med fordelerskap på bad  
Avløpsrør av plast  
TECE vegghengt toalett

Avløpsrør :

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

Vannrør:

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet sitt ansvar.

**Merknader:** TG2 er satt grunnet mangel av spalte, inspeksjonsmulighet og dokumentasjon ved innebygget sisterner.

#### TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 120L fra 2021 i bod.

Det er brukt waterguard som lekkasjesikring.

**Merknader:**

#### TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020

Det var sist inspisert i 2022

Det var rengjort i 2022

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Balansert ventilasjon fra 2020.

**Merknader:** Det er påvist kondens på vindu på et av soverommene. Dette kan være et tegn på utilstrekkelig ventilasjon.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2023

Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent årstall

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke 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.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Elektrisk anlegg ble oppgradert i 2020/2021. Ukjent i hvilke grad det ble rehabilitert. Det er ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske arbeidet som ble utført da.

Hjemmelshaver har hatt el-kontroll i 2023 med avvik om mangel av samsvarserklæring. Hjemmelshaver informerer om at avvik ble lukket i 2024.

Samsvarserklæring fra 2023:

Demontering/ remontering av utstyr:

Sikringsskap:

Her har vi trukket om kurs for koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøkken og spisestue og bad. Dette er fordi disse kursene gikk via liten soverom ved kjøkken og siden veggene til soverom ble bygget om så måtte disse kursene trekkes om. Det er gjenbrukt eksisterende jordfeilautomater i sikringsskap.

Gang:

Her har vi remontert eksisterende veggglamper, stikkontakter, dimmere og termostat akkurat som de har vært før demontering.

Lite soverom:

Her har vi rørsatt på nytt hele soveromet. Men har gjenbrukt eksisterende demontert installasjon akkurat som det har vært på før demontering. Det som er annerledes er nytt 230V. Led skinne med ny dimmer for eksisterende 12V. Led skinne og ny termostat for varmekabel på grunn av defekt eksisterende termostat.

Kjøkken:

Her har vi trukket om forbruks kursene til kjøkken, og har remontert eksisterende veggglamper, dimmere, stikkontakter og termostat akkurat som det har vært på før demontering.

Spisestue:

Her har vi trukket om tilførsel kurs og remontert eksisterende veggglamper, stikkontakter, bryter, dimmer og termostat akkurat som det har vært på før demontering.

Samsvarserklæring fra 2024:

Byttet komfyrvakt på eksisterende punkt.

---

### **Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er 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 bygget.

**Tilleggsopplysninger:**

Sentralt brannvarslingssystem og brannslukningsapparat fra 2020.

Godkjente byggetegninger stemmer ikke med dagens bruk. Soverom 2 er registrert som bod og spisestue er registrert som soverom i godkjente tegninger hos kommunen.

Den bygningsfaglige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Radonmålinger: Den bygningsfaglige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> (tiltaksgrense).

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

Det er påvist bom i flis på kortvegg mellom dusj og vaskemaskin. Bom i fliser (hulrom under flis), oppstår når flisene ikke har full kontakt med underlaget. Dette kan føre til løse fliser og i verste fall sprekker og fuktskader. Jevnlige ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er påvist malingsavskalling på baderomsdør. Det anbefales å vurdere tiltak som overflatebehandling eller utskifting av døren for å sikre funksjonalitet og forhindre videre skade.

TG2 satt på grunn av bom i flis.

**1.1.2 Bad Overflate gulv**

Fall på gulv tilfredsstillende ikke preakseptert løsning. Fall rundt sluk er tilfredsstillende og resterende gulv har mindre fall enn 1:100. Det er da krav om 15mm membranoppkant under terskel som ikke er påvist. Badet fungerer med dagens løsning.

TG2 satt på grunnlag av at fall på baderomsgulv ikke tilfredsstillende preakseptert løsning.

**2.1 Kjøkken Kjøkken**

Papir under benkeplate ved vask er begynt å løsne. Manglende damp-/vannsperre under benkeplate ved vask øker risikoen for fuktskader i benkeplaten. Det anbefales å montere en egnet sperre for å beskytte underliggende materialer.

Det er påvist noe svelling i bunnplate under kjøleskap.

Frysedør tar i skap. Skjevheter eller feiljusteringer kan påvirke funksjonalitet og brukervennlighet. Det anbefales å utføre nødvendige justeringer for å sikre korrekt tilpasning og forhindre unødvendig slitasje.

TG2 er satt grunnet svelling i bunnplate på kjøkkenskap og manglende damp/vannsperre under benkeplate ved vask.

**5.1 Balkonger, verandaer og lignende**

Vannavrenning vurderes som ikke tilstrekkelig. Etter målinger med laser er det påvist fall mot husvegg og vannansamlinger på betongdekke. Dette vil reduseres levetiden til terrassebord og spikerslag. Anbefaler ytterligere undersøkelser av terrengforhold for å forhindre fukt i grunnmur/yttervegg.

TG2 er satt grunnet fallforhold på betongdekke under terrassebord.

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 er satt grunnet mangel av spalte, inspeksjonsmulighet og dokumentasjon ved innebygget sisterner.

## Takstmannens vurdering ved TG3: