

Tomannsbolig - Øvreid 23D  
Øvreid 23D  
4406 Flekkefjord



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Christoffer Ellingsen**

Dato: 27/11/2024

Svegeskogen 13 A

Flekkefjord 4400

95087801

christoffer@breas.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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:103, Bnr: 31
<b>Hjemmelshaver:</b>	Thea Jasmin Berge
<b>Seksjonsnr:</b>	16
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	Del av 6599 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Via offentlig vei frem til parkering på fellesarealer/oppmerket
<b>Vann:</b>	Offentlig vann.
<b>Avløp:</b>	Offentlig avløp.
<b>Regulering:</b>	Boligformål.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	12 736,- pr 2024.
<b>Forsikringsforhold:</b>	Fremtind Forsikring.
<b>Ligningsverdi:</b>	2 016 000,-
<b>Byggear:</b>	2021

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	12/11/2024
<b>Forutsetninger:</b>	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringen dagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Thea Jasmin Berge
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Christoffer Ellingsen
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS3

## OM TOMTEN:

Del av 6 599 m<sup>2</sup>.  
Felles innkjøring for alle boligene.  
Utvendig område fordelt iht seksjonering/utomhusplan.

**OM BYGGEMETODEN:**

Ytterveggkonstruksjoner over bakkenivå er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med stående trekledning fra byggeår.

Vinduer med 3 lags isolerglass i malte trekarmer fra byggeår.

Balkongdør/Ytterdør fra byggeår.

Etasjeskillere: Boligen har etasjeskiller av tre fra byggeår.

Takkonstruksjonen er utført som pulttak.

Taket er tekket med takpapp.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringen dagen. 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.

Avvik som er funnet på befaringen dagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. lov om avhending.

**ANNET:**

Beliggenhet:

Boligen ligger fint til og har gode solforhold etter plasseringen.

Takstobjektet

Tomannsbolig.

Parkering på tildelt oppstillingsplass på fellesområdet.

Oppvarming:

Varmepumpe med produksjonsår 2020.

Varmekabler gulv i gang, stue/kjøkken og på bad.

Boligeier har ikke montert vedovn.

El. Anlegg:

Sikringsskapet er montert i gang, og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Sikringsskapet er fra byggeår.

Altan med utgang fra dør i stue og adkomst via trapp opp fra bakkenivå.

Altanen har protan lignende beleg og terrassebord over dette.

Glass rekkverk og tre rekkverk kombinasjon.

Altanen er på 31 m<sup>2</sup>.

Trapper.

Utvendig trapp er oppført i tre med stål trinn.

Komfyr vakt montert over kokeplate.

Aquastop montert under vask på kjøkken.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det er fremlagt FDV dokumenter på VVS.

Det er ikke fremlagt ferdigattest, men denne er søkt om.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

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

Gang: Malt gipsplater på vegger og tak, laminat på gulv.

Stue/kjøkken: Malt gipsplater på vegger og tak, laminat på gulv.

Bad: Våtroms plater på vegger, malt gips i tak og våtroms belegg på gulv.

Vaskerom: Malt gipsplater på vegger og tak, våtroms belegg på gulv.

Sov 1: Malt gipsplater på vegger og tak, laminat på gulv.

Sov 2: Malt gipsplater på vegger og tak, laminat på gulv.

---

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Bod under altan har kun inngang fra utsiden slik at man må ut av bolig for å komme inn i denne.

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

Boligeier deltok ikke under befaringen av boligen.

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Boligeier opplyser ikke om vesentlige endringer etter byggeåret.

---

**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>
1 etg.(Bod)		5 m <sup>2</sup>				
2 Etg	67 m <sup>2</sup>			31 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
SUM BYGNING	67 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>		31 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
SUM BRA	72 m <sup>2</sup>					

**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:**

Gang (7,9m<sup>2</sup>), Stue/kjøkken (25,3m<sup>2</sup>), Bad (6,4m<sup>2</sup>), Vaskerom (2,1m<sup>2</sup>), Sov 1 (7,3m<sup>2</sup>), Sov 2 (11,5m<sup>2</sup>)

**BRA-e:**

Bod (4,9m<sup>2</sup>)

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene er oppmålt med laser/målebånd på stedet.

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Boligeier har fremlagt tegninger av boligen som samsvarer med boligen.

**GARASJE / UTHUS:**

Det finnes ikke garasje til denne boligen.

## **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:*

### **Christoffer Ellingsen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann.

---

27/11/2024



Christoffer Ellingsen

## 1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Støpt grunnmur. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren. Fremstår i normalt god stand.

#### Merknader:

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Boligen har ikke krypekjeller.

### TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

#### Merknader:

## 2. Yttervegger

### TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk, antatt isolert etter dagens krav.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve vegg konstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringen dagen.

Utvendige flater av malt stående/liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det registreres luftespalte med musebånd i underkant av kledningen, ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

#### Merknader:

## 3. Vinduer og ytterdører

### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.



Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen.

Innerdører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

**Merknader:** Vurdering av avvik:

Dør fra stue og ut på altan subber i dørkarm.

Noe skjevheter i innerdører.

Konsekvens/tiltak:

Dør fra stue og ut på altan må justeres.

Innerdører må justeres.

## 4. Tak

### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen ble besiktiget fra bakkeplan. Det ble ikke registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen, ved visuell besiktigelse.

Ved innvendig inspeksjon ble det heller ikke registrert noen forhøyede fukt verdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringen dagen. Det er ikke registrert vesentlige ned bøyninger eller konstruksjon svikt med behov for tiltak.

**Merknader:**

### TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2021 i følge boligeier.

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Pulttak med takpapp fra byggeåret.

Taket er kun besiktet fra bakkenivå.

**Merknader:**

## 5. Loft

### Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Boligen har ikke loft.

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

## 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Altan bygget over bod i 1 etg.

Opparbeidet i normalt gode materialer, protan lignende belegg som tettesjikt mot bod.

Terrassebord som øverste lag på altanen.

God avrenning og god oppkant av belegget mot vegger.

Rekkverk kombinasjon av glass og tre rekkverk.

**Merknader:** Vurdering av avvik:

Rekkverk oppført i tre har for store lysåpninger mellom liggende spiler.

Konsekvens/tiltak:

For stor lysåpning mellom liggende spiler må utbedres slik at det tilfredsstillers dagens krav på maks 2 cm glipper.



## 7. Våtrom

## 7.1 Bad

## TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate himling: Malt gipsplater. Ingen synlige tegn til skader eller fukt.

Overflate vegger: Våtroms plater. Ingen synlige tegn til skader eller fukt.

**Merknader:**

## TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Overfalte gulv: Våtroms belegget, ingen skader eller sprekker observeres.

Fall på gulv ble visuelt kontrollert med laser og det registreres fall mot sluk.

#### **Merknader:**

##### **TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021 i følge boligeier.  
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.  
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtroms belegget på gulv fungerer som tettesjikt ved gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Våtroms belegget fremstår for øvrig i normalt god stand, ved visuell besiktigelse.

Hullboring er foretatt uten at det ble registrert fukt.

---

#### **Merknader:**

##### **7.2 Vaskerom**

##### **TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

---

Overflate himling: Malt gipsplater. Ingen synlige tegn til skader eller fukt.

Overflate vegger: Malt gipsplater. Ingen synlige tegn til skader eller fukt.

---

#### **Merknader:**

##### **TG 1** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate gulv: Våtroms belegg, ingen skader eller sprekker observeres.

Fall på gulv ble visuelt kontrollert med laser og det registreres fall mot sluk.

#### **Merknader:**

##### **TG 1** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021 i følge boligeier.  
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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtroms belegg på gulv fungerer som tettesjikt ved gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Våtroms belegget fremstår for øvrig i normalt god stand, ved visuell besiktigelse.

#### **Merknader:**

### **8. Kjøkken**

#### **8.1 Kjøkken**

##### **TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021 i følge boligeier.  
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 fra 2021.  
Innredning med slette fronter og laminat benkeplate.

Oppvaskkum med 1- greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Kokeplate, integrert komfyr, integrert kjøleskap og integrert oppvaskmaskin.  
Ventilator over kokeplate med direkte utkast.

Innredningen fremstår i god stand, det ble ikke registrert mekaniske skader eller slitasje av betydning.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse.

#### **Merknader:**

### **9. Rom under terreng**

#### **10. VVS**

**TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021 i følge boligeier  
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.  
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.  
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne på bad, kjøkken og vaskerom er kontrollert.

Fordelerskap er plassert på vaskerom.  
Stoppekran er montert på vaskerom.

Boligeier har fremlagt FDV dokumentasjon på vvs.

**Merknader:****TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021  
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder fra 2021 på 167 liter plasser rett ved sluk på vaskerom.

**Merknader:****Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Boligen har ikke vannbåren varme.

**TG 1** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i Varmepumpe fra 2020.

Varmepumpe er monter på vegg i stue/kjøkken.

**Merknader:****TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.  
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2021 i følge boligeier.  
Det var rengjort i Ukjent.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonsanlegg fra 2021.

Balansert ventilasjon gjennomgående i hele boligen. Luftaggregat befinner seg på vaskerom. Alle innvendige dører har flat terskel som fører tilluft inn i rommene.

**Merknader:****11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2021 i følge boligeier

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 antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

#### El. Anlegg :

Sikringsskapet er montert på vaskerom, og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av det elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll)

#### Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst en røykvarsler i hver etasje av boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparat må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

---

**Merknader:** Taklampe på vaskerom er ikke tilstrekkelig festet til taket samt at kuppel mangler på taklampe. Dette må utbedres av en autorisert elektriker.

**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:**

Den bygningssakkyndige 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.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjemaet vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

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

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur.

Boligeier har fremlagt tegninger av boligen.

- Boligeier har ikke montert vedovn.
- Boligeier opplyser om felleskostnader på 1000,- pr mnd som inkluderer internett og snømåking.
- Boligeier opplyser om 3438,- i renovasjons gebyr pr år.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

- Laminat gulv i boligen knirker. (Alle rom med laminat på gulv)
  - Det finnes en del sprekker i overgangen vegg tak i gipsplatene der hvor tak og vegg er liste fritt.
  - Dør fra stue og ut til altan må justeres slik at den ikke subber i karm.
  - Noe skjevheter i enkelte innerdører, disse må også justeres.
  - For store glipper i tre rekkverk på altan og trapp, dette må utbedres slik at det tilfredsstillir dagens krav på 2 cm maks glipper i liggende spiler.
  - Taklampe på vaskerom er ikke tilstrekkelig festet samt at kuppel mangler. Dette må utbedres av en autorisert elektriker.
- Det registreres noe slitasje på overflater. Utover dette har boligen for det meste normal bruks slitasje på overflatene. 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.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 3.1.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 6.1.