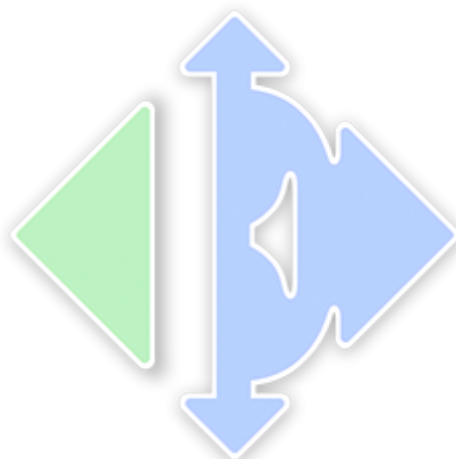




Selveierleilighet i småhus
Johan Berentsens vei 60
5163 Laksevåg



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: 31/10/2024

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:

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 overvåking 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:150, Bnr: 186
Hjemmelshaver:	Rafal Danilecki
Seksjonsnummer:	5
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1963
Tomt:	577 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Rafal Danilecki
Befaringsdato:	23.10.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, interne veier, plen, bed og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Grunn og fundamenter: Grunnmur av betong.

Yttervegger: Bygningen har yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendig kledd med trekledning.

Takkonstruksjoner: Bygningen har en valmtak konstruksjon som er utvendig tekket med betongtakstein.

Gulvsystemer: Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. 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 1935 og at bygningsdeler som ikke er skiftet er på slutten av sin levetid eller overgått sin forventede levetid.

ANNET:

Takstobjektet: Selveierleilighet i småhus.

Oppvarming: Varmekabler på bad. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet 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).

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

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte overflater.

Tak: Malte overflater og takess plater.

Etasjeskille:

2.etasje: små/normale skjevheter

Små skjevheter/ujevnheter i etasjeskille vil forekomme.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligeier informerer:

Bad er pusset opp i 2023

FELLESKOSTNADER:

Boligeier har ikke opplyst om felleskostnader.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2.etasje	34	2		4	34	
SUM BYGNING	36	2		4	34	
SUM BRA	36					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

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

Entre: 1,72m²

Stue/Kjøkken: 17,2m²

Bad: 4,62m²

Soverom 1: 10,5m²

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:

Ekstern bod: 2m²

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

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

Boligeier disponerer eksternt bod. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Trapp/stige til soverom er ikke i henhold til krav og mangler håndløper/rekkverk.

I eksternt bod i eldre garasje var det veldig vått på befaringdato. For å kunne bruke denne boden må det iverksettes umiddelbare tiltak.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Boligeier er ikke tilstede på befaring

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

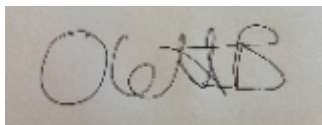
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

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

31/10/2024



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

Helfliset bad inneholder:

Vindu, servantskap og blandebatteri, lys over speil, vaskemaskin, vegghengt toalett og dusjbatteri med dusjdører. Opplegg med avløp, stikkontakt og vannuttak til vaskemaskin

Mekanisk avtrekk over vindu. Det er ikke spalte for tilluft på bad under eller over dør.

Merknader: Det er vindu i våtsone som er listet med trelister tett mot dusjdører. Det vil korte ned levetid og vedlikeholdsintervall på lister/foringer.

Det er ikke spalte for tilluft på bad under eller over dør.

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.

Helfliset gulv med nedsenket dusjområde

Merknader:

TG 1 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.

Plastsluk med klemring og synlig membran

Takstmannen har under befaringen utført hulltaking med fuktmåling på soveromsvegg mot dusjsone og ikke registrert unormale fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for at det ikke er fuktvandring andre steder i bakenforliggende konstruksjon på vegger mot grunn.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 6%.
- 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

Merknader: Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner. Se under.

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:

Slette fronter, laminat benkeplate, vask med blandebatteri og komfyr.

Merknader: Svelling på en av skapfrontene.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Soverom, stue/kjøkken og entre.

Merknader: En del riss og sprekker i tak og vegg på soverom. Synlig skjøter på plater i stue/kjøkken.

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.

To-lags isolerglass fra 2021 i stue

To-lags isolerglass fra 2022 på bad

To-lags isolerglass fra 2007 på soverom

Terrassedør med to-lags isolerglass fra 2021.

Ukjent alder på ytterdør.

Merknader: Ytterdør har tregheter ved åpning og lukking. Justering anbefales.

Anbefaler utvendig vedlikehold/maling av belistning av vindu på bad. Fasade/kledning er ikke undersøkt/vurdert.

Vindu på soverom nærmer seg sin forventede levetid. Som følge av alder på dette vinduet bør det jevnlig kontrolleres for punktering og råteskader i karm/belistning. Grunnet alderen vil restlevetid være vanskelig og anslå. Det må påregnes utskiftning innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

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 påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Utvendig balkong med gulvbelegg og rekkverk. Begrenset mulighet for undersøkelse i konstruksjonen.

Merknader: Rekkverkshøyde 87cm. Dette er lavere enn dagens forskrift på 100cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

Anbefaler vedlikehold av rekkverk, kledning og takrenne.

Begrenset kontroll av konstruksjonen på balkong da den er tett med gulvbelegg på toppen og lukke med panel på undersiden. Ytterligere undersøkelser anbefales.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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 systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Tece vegghengt toalett med Sealingbag.

Merknader: På befaring lakk det fra kopling ved bruk av stoppekran til kaldtvann. Rørlegger har bekreftet at dette er ordnet.

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.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

194L varmtvannsbereder under trapp i 1. etasje i fellesområde. Denne er felles for sameiet.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er mekanisk avtrekk på bad og stue med ventiler i vindu i stue og på soverom. Det er ikke tilluftsspalte under eller over dør på bad.

Merknader: Det stilles krav i nyere boliger til balansert ventilasjon av hensyn til inneklime og energieffektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.

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 ukjent årstall

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent årstall

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Automatsikringer i entre.

Merknader: På grunnlag av at det er et eldre bygg, manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet elkontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

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 bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

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: Skjema 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 rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år. Må byttes. Antall og plassering av brannvarslere er tilfredsstillende. Rørgjennomføringer er ikke merket i brannskille.

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

Manglende luftespalte på dør. Anbefaler utskiftning til flat terskel under dør.

3.1 Andre rom

En del riss og sprekker i tak og vegg på soverom. Stue/kjøkken og entre fremstår med lite bruksslitasje og normal standard.

4.1 Vinduer og ytterdører

Anbefaler utvendig vedlikehold/maling av belistning av vindu på bad. Fasade/kledning er ikke undersøkt/vurdert.

Ytterdør har tregheter ved åpning og lukking. Justering anbefales.

Vindu på soverom nærmer seg sin forventede levetid. Som følge av alder på dette vinduet bør det jevnlig kontrolleres for punktering og råteskader i karm/belistning. Grunnet alderen vil restlevetid være vanskelig og anslå. Det må påregnes utskiftning innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverkshøyde 87cm. Ikke i henhold til dagens krav.

Anbefaler vedlikehold av rekkverk, kledning og takrenne.

Begrenset kontroll av konstruksjonen på balkong da den er tett med gulvbelegg på toppen og lukke med panel på undersiden. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Grunnet alder på balkong er ukjent, kan den nærme seg sin forventede levetid eller overgått sin forventede levetid. Som følge av alder og tilstand på balkongen bør det påregnes at den må kontrolleres jevnlig og oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

6.3 Ventilasjon

Mangel på tilluft på bad. Anbefaler utskiftning av dagens terskel til flat terskel.

Det stilles krav i nyere boliger til balansert ventilasjon av hensyn til inneklime og energieffektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.

Takstmannens vurdering ved TG3: