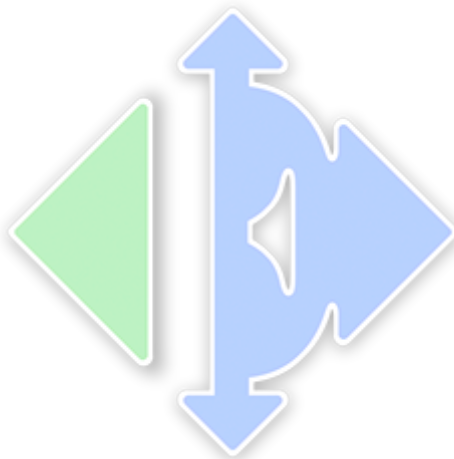




TILSTANDSRAPPORT

Skeisvannsvegen 11
5519 HAUGESUND

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 07/04/2026

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

takstmannhi@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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjestående 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 ferdiggattest, 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:28, Bnr: 889
Hjemmelshaver:	Solveig Elise Vegrim
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	15
Byggeår:	1956
Tomt:	m ²
Kommune:	HAUGESUND

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Solveig Elise Vegrim
Befaringsdato:	27.3.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med plen og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygg satt opp i tre på støpt grunnmur. Saltaksjonstruksjon med takstein på tak

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremstår i bra teknisk stand. Det registreres noe skjevheter og avvik som følge av alder, men fremstår som pent oppusset og velholdt. Avvik som er funnet på befaringdagen 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. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningssmasse er ikke kontrollert.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke fremvist dokumentasjon på leilighet på befaringstidspunkt.

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

Leilighet har laminat på gulv, slette malte vegger og malte /folierte plater i tak.
Baderom har fliser på vegg og på gulv.

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.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	65			8
Loft		7		
Kjeller		17		
SUM BYGNING	65	24		8
SUM BRA	89			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang, 2 soverom, bad og stue/kjøkken

BRA-e:

Soverom loft og 2 boder i kjeller.

MERKNADER OM AREAL:**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført.

Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet.

Normal slit og elde beskrives ikke.

Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Solveig Elise Vegrim

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

07/04/2026

Harald Ingebrigtsen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:

Baderommet har fliser på vegger og malte/folierte plater i himling. Rommet er innredet med tett dusjkabinett, servantseksjon, toalett på sokkel og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen skjer via elektrisk avtrekksvifte i himling. Det er ikke etablert tilluft under dørblad. Vindu er plassert i våtsone, delvis skjult bak dusjkabinettet.

Vurdering:

Overflater og innredning fremstår med normal bruksslitasje, men enkelte løsninger avviker fra dagens anbefalte våtromsutførelse. Manglende tilluft gir redusert ventilasjonsbalanse og kan påvirke uttørkingsevnen i rommet. Vindu i våtsone er utsatt for direkte vannsprut og deler av karmen er ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av dusjkabinettet. Tett dusjkabinett reduserer belastningen på øvrige flater, men skjulte områder bak kabinettet kan ikke vurderes.

Årsak:

- Manglende tilluft under dørblad som følge av utførelse.
- Plassering av vindu i våtsone etter eldre byggeskikk.
- Skjulte konstruksjoner bak dusjkabinett som følge av plassering og innredning.

Risiko:

- Redusert ventilasjon kan gi kondens, dårligere uttørking og høyere fuktbelastning.
- Skjulte flater bak dusjkabinett kan ha skader som ikke er synlige ved visuell kontroll.
- Potensiell nedbrytning av vinduskarm og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens:

- Redusert levetid på materialer og økt behov for vedlikehold eller utskifting.
- Risiko for skjulte skader som først avdekkes ved inngrep eller rehabilitering.
- Potensiell påvirkning på inneklimate og luktproblematikk ved dårlig ventilasjon.

Anbefalt tiltak:

- Etablere tilluft under dørblad for å sikre bedre ventilasjonsbalanse.
- Kontrollere vindu og karm i våtsone når det er mulig, og sikre bedre beskyttelse mot vannsprut.

Merknader:

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

Beskrivelse:

Gulvet er flislagt og det er installert elektriske varmekabler. Det er oppkant på ca. 25 mm fra gulv til topp terskel målt mot sluk. Det er ikke etablert oppkant på membran ved terskel, noe som avviker fra anbefalt utførelse i våtrom.

Vurdering:

Flislagt gulv med varmekabler gir normalt god funksjon, men manglende membranoppkant ved terskel er et kjent avvik som kan gi økt risiko for vanninntrengning dersom det oppstår lekkasje eller oppstuvning av vann. Oppkant på 25 mm til topp terskel er tilfredsstillende som fysisk høydeforskjell, men uten membranoppkant er konstruksjonen mer sårbar. Det er ikke observert synlige skader, men vurderingen begrenses til tilgjengelige flater.

Årsak:

Utførelse etter eldre praksis eller manglende fagmessig oppbygging ved etablering av våtrommet.
Manglende membranoppkant skyldes ofte at terskel ikke er løftet eller at membranen ikke er ført korrekt opp bak terskel.

Risiko:

Vann kan trenge inn i konstruksjonen ved lekkasje, særlig ved terskelområdet.
Økt risiko for fuktskader i tilstøtende rom eller konstruksjoner dersom vann renner mot dørterskel.
Redusert sikkerhet mot vannskader ved oppstuvning, tett sluk eller overløp fra dusjkabinett/vaskemaskin.

Konsekvens:

Potensiell skade på gulvkonstruksjon, bjelkelag eller tilstøtende rom.
Økte kostnader ved reparasjon dersom fukt trenger inn i konstruksjonen.
Redusert levetid på våtrommet og økt sannsynlighet for behov for rehabilitering.

Anbefalt tiltak:

Etablere membranoppkant ved terskel ved neste rehabilitering av våtrommet.
Kontrollere at sluk, membran og tilslutninger ellers er tette og fungerer som forutsatt.
Vurdere tiltak for å sikre bedre vannstyring dersom rommet har høy belastning (f.eks. lekkasjesikring, sensor eller oppsamling under vaskemaskin).

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Beskrivelse:

Baderommet har plastsluk. Utførelse av tettesjikt/membran er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon på hvordan våtrommet er bygget opp eller når membranen er etablert. Det er gjennomført hulltaking i tilstøtende rom for fuktmåling, og målingene viste ingen avvik.

Vurdering:

Plastsluk er i utgangspunktet en god løsning, men når alder og utførelse av membran er ukjent, øker usikkerheten rundt tettheten i overgangene mellom sluk, gulv og vegger. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere om våtrommet er utført i tråd med gjeldende krav på byggetidspunktet. Fuktmåling i tilstøtende konstruksjoner uten avvik er positivt, men gir ikke full sikkerhet for tilstanden i selve våtrommet.

Årsak:

Ukjent utførelse og manglende dokumentasjon.

Hulltaking er gjort for å avdekke eventuelle skjulte skader, men gir kun punktvis målinger.

Risiko:

Overgang mellom sluk og membran kan være svekket dersom membranen er gammel eller feil utført.

Ukjent membranoppbygging gir økt risiko for lekkasjer over tid, spesielt ved sluk og våtsone.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere restlevetid og risiko for skjulte skader.

Eventuelle svakheter kan utvikle seg uten synlige tegn før skadeomfanget blir betydelig.

Konsekvens:

Potensiell fuktinntrengning i gulvkonstruksjon og tilstøtende rom ved lekkasje.

Økte kostnader ved reparasjon dersom membran eller sluktilslutning svikter.

Redusert levetid på våtrommet og behov for rehabilitering tidligere enn normalt.

Anbefalt tiltak:

Kontrollere sluk og tilgjengelige overganger jevnlig for å avdekke eventuelle endringer.

Ved større oppgraderinger bør membran og sluktilslutning utføres etter dagens våtromsnorm.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fukt skjolder 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.

Prefabrikkert overmalt innredning med foliert benkeplate i laminat.

Servant med blandebatteri.

Kjøkkeninnredning fremstår som hel og i god stand. Bruksmerker ihht alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt søkkel list.

Merknader:**3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige

skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrاد etter alder.

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.

Beskrivelse:

Leiligheten har vinduer og terrassedør i PVC konstruksjon fra 2011. Vinduer og dører er av moderne type med isolerglass og fabrikkproduserte karm og rammeprofiler i PVC. Alder tilsier at komponentene nærmer seg midtre del av forventet levetid.

Vurdering:

Vinduer og terrassedør fremstår som funksjonelle etter visuell kontroll, uten registrerte skader på rammer, karmen eller beslag. PVC er et vedlikeholdsvennlig materiale, men pakninger, beslag og isolerglass kan over tid få slitasje. Alder på 15 år innebærer at enkelte komponenter kan være nær punktet der funksjon og tetthet gradvis reduseres. Det ble ikke registrert dugg mellom glasslag eller andre tegn på punktering av isolerglass.

Merknader:

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.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse:

Boligen har terrasse med adkomst fra stue. Terrassen er oppført i normalt solide trematerialer, typisk bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre.

Vurdering:

Terrassen vurderes som funksjonell etter visuell kontroll. Trematerialer er generelt utsatt for vær og fukt, og tilstanden avhenger av alder, vedlikehold og eksponering. Det ble ikke registrert skader som svekker bæreevnen, men normal slitasje og værpåvirkning må forventes. Overflater kan ha begynnende gråning, mindre sprekke-dannelser eller slitasje i overflatebehandling, noe som er vanlig for terrasser i tre.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Leiligheten har vannrør i kobber og avløpsrør i plast. En del av rørføringen stammer fra byggeåret 1956, mens det også er synlige oppgraderinger av nyere dato. Rørføringer er kun vurdert der de er synlige i rommene, og det er ikke utført ytterligere kontroll av skjulte rørstrekk eller tilkoblinger.

Vurdering:

Synlige kobberrør og avløpsrør i plast fremstår uten lekkasjemerker eller andre avvik, men kombinasjonen av eldre rørstrekk og nyere oppgraderinger gir et anlegg med variert alder og ukjent helhetlig tilstand. Kobberrør fra 1950 tallet kan ha betydelig redusert restlevetid, særlig i skjøter og bend. Avløpsrør i plast vurderes som normalt driftssikre, men skjulte strekk kan ikke inspiseres. Manglende full oversikt over røranlegget gir usikkerhet rundt tilstand og risiko.

Årsak:

Opprinnelige rør fra byggeåret er beholdt i deler av anlegget.
Oppgraderinger er gjort punktvis, noe som gir varierende alder og kvalitet.
Skjulte rørføringer ligger i konstruksjoner som ikke kan inspiseres uten inngrep.
Naturlig aldring av kobberrør og skjøter over tid.

Risiko:

Eldre kobberrør kan utvikle korrosjon, tæring eller lekkasjer, særlig i skjøter og overganger.
Overgang mellom gammelt og nytt rør kan være et svakt punkt.
Skjulte lekkasjer kan oppstå uten at det oppdages tidlig.
Avløpsrør i plast kan få lekkasje i skjøter ved bevegelse eller belastning.
Variert alder på anlegget gjør restlevetid vanskelig å vurdere.

Konsekvens:

Potensiell vannskade i konstruksjoner ved lekkasje, med risiko for følgeskader i tilstøtende rom eller etasjer.
Kostbare reparasjoner dersom lekkasje oppstår i skjulte områder.
Behov for utskifting av eldre rørstrekk på sikt.
Redusert forutsigbarhet for vedlikeholdsplanlegging.

Anbefalt tiltak:

Jevnlig visuell kontroll av synlige rørstrekk, spesielt eldre kobberrør og skjøter.
Vurdere tilstandsvurdering eller rørinspeksjon dersom alder på anlegget tilsier økt risiko.
Planlegge utskifting av eldre rørstrekk fra byggeåret ved neste større oppgradering.
Installere lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Leiligheten har varmtvannsbereder fra 2018, plassert i kjeller. Berederen er av nyere type.
Tilstand er vurdert visuelt uten inngrep.

Vurdering:

Berederen fremstår som relativt ny og innenfor normal teknisk levetid. Det ble ikke registrert synlige avvik som rust, lekkasjemerker eller unormal varmeutvikling. Plassering i kjeller reduserer skadepotensialet ved eventuell lekkasje.
Rørtilkoblinger og sikkerhetsventil er kun vurdert visuelt.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Leiligheten ventileres via klaffventiler i yttervegg. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og elektrisk avtrekksvifte på bad. Ventilasjonsløsningen består dermed av en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Inneklimaet fremsto som bra ved befaring, og leiligheten vurderes som tilstrekkelig ventilert.

Vurdering:

Ventilasjonsløsningen er typisk for bygg av eldre dato og fungerer normalt tilfredsstillende når ventiler holdes åpne og avtrekk er i drift. Klaffventiler gir enkel og driftssikker tilluft, men er avhengig av brukerjustering og værforhold. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad bidrar til god luftutskifting i rom med høy fukt- og luktbelastning. Det ble ikke registrert tegn til dårlig luftkvalitet, lukt, kondens eller fuktproblemer.

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.

El. Anlegget er skjult og sikringsskaper inneholder automatsikringer. Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av 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 besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elk kontroll).

Merknader: Det opplyses om at det er utført en del arbeid på det elektriske anlegget av fagfolk, men at dette ikke er godkjent av autorisert elektrofirma

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak.

Alder, materialvalg og ventilasjonsforhold tilsier forhøyet risiko for fuktpåvirkning og redusert funksjon over tid.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak.

Manglende membranoppkant ved terskel gir forhøyet risiko for vanninntrengning og fuktskader, selv om høydeforskjellen til sluk er tilfredsstillende.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

Manglende dokumentasjon og ukjent membranoppbygging gir økt usikkerhet og risiko for lekkasjer, selv om fuktmåling i tilstøtende konstruksjoner ikke viste avvik.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak.

Røranlegget består av både eldre og nyere rørstrekk. Eldre kobberrør fra 1956 og manglende innsyn i skjulte rør gir økt usikkerhet og risiko for fremtidige lekkasjer, selv om synlige deler fremstår uten avvik.

Takstmannens vurdering ved TG3: