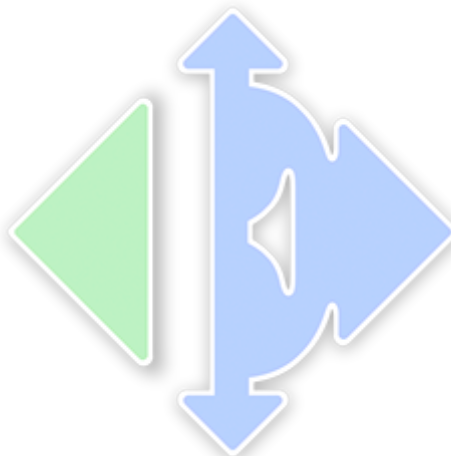


Andelsleilighet  
Raunevarden 60  
5430 Bremnes



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 7 | 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

**Thomas Angel Langli**

Dato: 30/06/2026

Ringvegen 12

Stord 5412

93262288

thomas@langlitakst.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 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 gjennstående 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.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| TG 1  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| TG 2  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| TG 3  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>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:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* 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:109, Bnr: 376     |
| Hjemmelshaver:  | Galina Shcheglova     |
| Seksjonsnummer: |                       |
| Festenummer:    |                       |
| Andelsnummer:   | 12                    |
| Byggeår:        | 1989                  |
| Tomt:           | 17 375 m <sup>2</sup> |
| Kommune:        | Bømlo                 |

## BEFARINGEN:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Oppdragsgiver:      | Galina Shcheglova |
| Befaringsdato:      | 23.06.2026        |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 3  |
| Vann:               | OFFENTLIG         |
| Avløp:              | OFFENTLIG         |
| Adkomst:            | OFFENTLIG         |

**OM TOMTEN:**

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med opparbeidede felles utearealer. Tomten er opparbeidet med interne adkomstveier, parkeringsarealer, grøntområder og gangarealer. Leiligheten disponerer terrasse og platting med gode uteoppholdsarealer. Tomten fremstår som normalt vedlikeholdt.

**OM BYGGEMETODEN:**

Leiligheten ligger i en boligblokk oppført i 1989. Bygningen er fundamentert på støpte konstruksjoner og er oppført med trekonstruksjoner over grunnmur. Yttervegger er isolerte trekonstruksjoner med utvendig trekledning. Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Vinduer er utført med 2-lags isolerglass i trekarm, hvor deler er skiftet i 2025. Terrasse og platting er oppgradert i henholdsvis 2025 og 2026.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten er opprinnelig fra 1989, men er betydelig oppgradert i 2025. Det er blant annet utført omfattende sanering etter museaktivitet, oppgradering av bad, nytt kjøkken, utskifting av flere vinduer og terrassedør, etablering av ny terrasse og platting samt delvis oppgradering av det elektriske anlegget. Befaringen avdekket generelt god teknisk standard på de undersøkte bygningsdelene. Det er registrert enkelte forhold som krever oppfølging, blant annet manglende lekkasjesikring ved varmtvannsbereder og manglende ventilasjon i matbod. Samlet sett fremstår leiligheten som godt vedlikeholdt og med et normalt vedlikeholdsbehov ut fra alder, utførte oppgraderinger og bygningsmessig utførelse.

**ANNET:**

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad. Pipe er montert i stuen, men er ifølge eier ikke tatt i bruk.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Iht. NS3940 er det rommet sin bruk på befaringsdagen som skal være grunnlaget for klassifisering som primærdel/sekundær del i rapporten. Hvis det f.eks er en bod (tilleggsdel) som er bruksendret til soverom (hoveddel) er det omfattet av byggesaksbestemmelsene i

PBL, paragraf 20-1. Egenerklæring er ikke fremvist.

Isolasjon, brannteknisk og lyd mellom boenheter er ikke vurdert.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse se meglers opplysninger.

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

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

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

Gulvflater er belagt med parkett, korkvinyl og teppe. Badet har våtromsbelegg på gulv. Vegger består av malte plater og tapet, med malte plater på bad. Himlinger er utført med malt gips og malte plater på bad. Overflatene er i hovedsak oppgradert i forbindelse med renovering utført i 2025 og fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av andelsleilighet. Formålet er å beskrive boligens tekniske tilstand på befaringsdagen, i samsvar med gjeldende krav til tilstandsrapport etter avhendingslova og NS 3600. Tilstandsgrader er satt på bakgrunn av visuelle observasjoner, fremlagt dokumentasjon og utførte undersøkelser ved befaring.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Leiligheten er delvis renoveret i 2025. Det er blant annet utført sanering etter museaktivitet med utskifting av isolasjon og deler av himlingen. Badet er oppgradert med nytt våtromsbelegg, nytt sluk, nytt vegghengt toalett og ny varmtvannsbereder. Kjøkkenet er skiftet til ny IKEA-innredning, og veggen mellom kjøkken og stue er fjernet. Det er etablert et ekstra soverom ved å dele av deler av stuen. Fem vinduer og terrassedør er skiftet i 2025. Ny terrasse med termofuru terrassebord ble oppført i 2025, og ny platting med royalimpregnerte terrassebord ble etablert i 2026. Deler av det elektriske anlegget er oppgradert i forbindelse med renoveringen, og dokumentasjon er opplyst å foreligge.

**FELLESKOSTNADER:**

4600 pr mnd ca.

Inkluderer felles utvendig forsikring, vedlikehold, renovasjon.

**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 tilfredsstiller 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 målereglene:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
| 1. etasje   | 66    | 0     | 0     | 11  |
|             |       |       |       |     |
| SUM BYGNING | 66    | 0     | 0     | 11  |
| SUM BRA     | 66    |       |       |     |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
| Bod         | 1     | 0     | 0     | 0   |
|             |       |       |       |     |
| SUM BYGNING | 1     | 0     | 0     | 0   |
| SUM BRA     | 1     |       |       |     |

**BRA-i:**

Gang, teknisk rom, bad/vaskerom, soverom, stue, bod og kjøkken.

**BRA-e:**

Bod

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser.

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk

beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Løftet var kun delvis tilgjengelig for inspeksjon grunnet manglende gangbart gulv. Pipegjennomføringen lot seg derfor ikke kontrollere. Det ble observert enkelte merker i sutaket uten at årsaken kunne fastslås ved befaringsdag. Det mangler også noe isolasjon i himlingen over inngangspartiet. Terrasse og plattform er etablert i henholdsvis 2025 og 2026 og fremstår i god stand ved befaringsdag.

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

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenstående levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrollringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.

**ANDRE MERKNADER:**

Leiligheten er delvis renoveret i 2025. Det ble blant annet utført sanering etter museaktivitet, hvor isolasjon og deler av himlingen ble skiftet. Ifølge eier er arbeidet utført i samarbeid med Anticimex, som opplyser at museproblemet er utbedret. Det er i tillegg etablert ekstra musebørster ved gjennomføringer for å redusere risikoen for ny inntrenging. Det er etablert et ekstra soverom ved å dele av deler av stuen. Løsningen samsvarer ikke med opprinnelige bygningstegninger, og eventuell byggemessig godkjenning er ikke kontrollert.

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Galina Shcheglova

**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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Thomas Angel Langli**

Takstmann/Byggmester/Energirådgiver

30/06/2026



**LANGLI TAKST AS**

TAKSERING - OG RÅDGIVINGSTJENESTER

Thomas Angel Langli

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad/vaskerom

#### TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger med malte plater. Det er ikke dokumentert at det er benyttet godkjent våtromsmaling. Himling med malte plater. Rommet er utstyrt med vask med skuffeinnredning, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Vindu er plassert i definert våtsone, men dusjkabinett begrenser direkte vannsprut mot vinduet.

**Merknader:** Overflatene fremstår i god stand uten synlige skader eller tegn til fukt ved befarings. Hulltaking fra tilstøtende rom viste normale fuktverdier. Vindu i våtsone bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig med tanke på fuger og overflatebehandling.

#### 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 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.

Gulv er dekket med våtromsbelegg. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Det ble målt ca. 25 mm fall fra dørterskel til sluk.

**Merknader:** Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk. Våtromsbelegget fremstår i god stand uten synlige skader eller utettheter ved befarings.

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

- Membranen er fra 2026
- 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.

Badet har våtromsbelegg på gulv og malte plater på vegger. Sluk er skiftet i forbindelse med renovering i 2025. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusj. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til fuktskader.

**Merknader:** Tettesjiktet er ikke synlig for kontroll. Sluket fremstår i god stand og det ble ikke registrert avvik ved befarings. Hulltaking med fuktmåling ga normale måleverdier.

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1989

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

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Høyglans kjøkkeninnredning fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum i kompositt. Integrert stekeovn, kjølfrys, platetopp og oppvaskmaskin. Ventilator er integrert i platetoppen. Kjøkkenet er nytt og ikke tatt i bruk.

**Merknader:** Kjøkkeninnredning og benkeplate fremstår uten synlige skader eller slitasje ved befarig.

### 3. Andre Rom

#### TG 1 3.1 Andre rom

Leiligheten består av gang, teknisk rom, soverom, ekstra soverom, stue, bod og kjøkken. Det er etablert et ekstra soverom ved å dele av deler av stuen. Løsningen samsvarer ikke med opprinnelige bygningstegninger. Gulvflater er belagt med parkett, korkvinyl og tepper. Vegger har malte plater og tapet. Himlinger har malt gips. Pipe er montert i stuen, men har ifølge eier ikke vært i bruk. Det ble i 2025 utført omfattende sanering etter museangrep. Anticimex har utført sanering, skiftet isolasjon og deler av himlingen, og opplyser ifølge eier at forholdet er utbedret. Det er i tillegg etablert ekstra musebørster ved gjennomføringer og i hjørner.

**Merknader:** Innvendige overflater fremstår generelt i god stand. Ombygging med etablering av ekstra soverom er ikke i samsvar med opprinnelige tegninger, og eventuell byggemelding/godkjenning er ikke kontrollert.

### 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 2-lags isolerglass i trekarm. Windu på bad og i gang er fra byggeår (1989). Øvrige vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass i trekarm er skiftet i 2025. Ytterdør med glassfelt er fra byggeår.

**Merknader:** De nyere vinduene og terrassedøren fremstår i god stand. Eldre vinduer og ytterdør har oppnådd høy alder, men det ble ikke registrert vesentlige avvik ved den visuelle kontrollen.

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

#### Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Plattinger på mark med tilgang fra stue og kjøkken.

**Merknader:**

### 6. VVS

#### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1989  
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
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 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.

Innvendige vannrør er av kobber. Synlige avløpsrør under servant er kontrollert uten registrerte lekkasjer eller andre avvik. Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen og var ikke tilgjengelige for kontroll ved befarings. Badet er renoveret i 2025 med nytt toalett.

**Merknader:** Synlige vann- og avløpsinstallasjoner fremstår i god stand. Skjulte rørføringer lar seg ikke kontrollere visuelt og vurderingen omfatter kun tilgjengelige deler av anlegget.

## TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2026  
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.  
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Ny varmtvannsbereder er plassert i bod. Berederen er tilkoblet jordet stikkontakt. Det er ikke sluk eller automatisk lekkasjesikring i rommet.

**Merknader:** Berederen er tilkoblet via ordinær jordet stikkontakt. Ved utskifting av varmtvannsberedere med effekt over 1500 W anbefales fast tilkobling i henhold til gjeldende norm. Rommet mangler også sluk eller annen lekkasjesikring.



## TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig tilluft via ventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Det er montert mekanisk avtrekksvifte på loft som ikke er i bruk. Matboden mangler ventiler.

**Merknader:** Boligen har en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Matboden mangler ventilasjon, noe som kan gi redusert luftutskifting i rommet.

## 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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1989

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 kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang. Det er opplyst at deler av det elektriske anlegget er oppgradert i forbindelse med renovering i 2025. Dokumentasjon på utførte arbeider er opplyst å foreligge.

**Merknader:** Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert. Undertegnede har ikke elektrofaglig autorisasjon og det er ikke foretatt funksjonskontroll eller målinger av anlegget ved befaring. Ingen synlige avvik ble registrert. Det anbefales at samsvarserklæring og annen relevant dokumentasjon overleveres kjøper.

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

**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/fellesområdet.

**Takstmannens vurdering ved TG2:****6.2 Varmtvannsbereder****Årsak:**

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk eller automatisk lekkasjesikring.

**Risiko:**

Ved en lekkasje kan vann bli stående i rommet og medføre skade på bygningsdeler og innredning.

**Konsekvens:**

Manglende lekkasjesikring øker risikoen for kostbare vannskader dersom berederen eller tilkoblinger skulle lekke.

**Anbefalt tiltak:**

Det anbefales å etablere automatisk lekkasjestopper med føler eller annen tilfredsstillende lekkasjesikring ved varmtvannsberederen.

**6.3 Ventilasjon****Årsak:**

Matboden mangler ventilerings.

**Risiko:**

Manglende luftutskifting kan føre til høy luftfuktighet, dårlig inneklimate og redusert egnethet for oppbevaring av matvarer.

**Konsekvens:**

Det er økt risiko for kondens, muggsopp og dårlig lagringsmiljø.

**Anbefalt tiltak:**

Det anbefales å etablere ventilasjon i matboden for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**