

Tilstandsrapport
Halbrendslia 4
6814 Førde



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

Odin Tefre

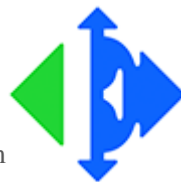
Dato: 24/04/2026

Haukedalsvegen 1

Haukedalen 6818

41698367

sunnfjordtakstkontor@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 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: * 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:62, Bnr: 380
Hjemmelshaver:	Ove Helgås
Seksjonsnummer:	15
Festenummer:	Ikkje aktuelt
Andelsnummer:	Ikkje aktuelt
Byggeår:	2004
Tomt:	1 032,1 m2 (Dette er det totale arealet for sameiget sitt fellesareal) m ²
Kommune:	Sunnfjord

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ove Helgås
Befaringsdato:	16.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Eigedomstomta har eit samla areal på 1 032 m². Dette arealet er felles for alle dei 16 seksjonane i Sameiget Lia Terrasse, og vert drifta og vedlikehalde som eit fellesskap. Tomta er opparbeidd med asfalterte tilkomstveggar, murene konstruksjonar og noko grøntareal med beplantning. Leilegheita si plassering i øvste etasje gjev svært gode solforhold og eit flott utsyn over Førde og nærområdet. Det er enkel og direkte tilkomst frå offentleg veg til felles inngangsparti og det underjordiske garasjeanlegget.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget er oppført som eit terrassehus i 2004, med berekonstruksjonar i hovudsak av betong og stål. Bruken av tunge materialar i etasjeskilje og berande veggar gjev bustaden god brannsikring og lydisolasjon mellom leilegheitene. Ytterveggar er bygde opp som isolerte bindingsverksveggar, utvendig kledde med trepanel og platekledning. Vindauge og balkongdører har karmar av tre med isolasjonsglas frå byggeåret. Taket er ein flat takkonstruksjon som er vanleg for denne typen terrassehus. Det er heis i bygget som gjev trinnlaus tilkomst frå garasjeanlegget og opp til leilegheita i 4. etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilegheita i Halbrendslia 4 framstår som ein velhalden og teknisk god bustad. Sjølv om bygget er frå 2004, har leilegheita gjennomgått ein monaleg oppgradering i perioden 2023–2024. Dette omfattar både omfattande overflatebehandling og viktige tekniske utbetringar, noko som gjev bustaden eit moderne og friskt inntrykk.

Det er særleg positivt at det ligg føre god dokumentasjon i form av fakturaer frå profesjonelle handverkarar for dei nylege arbeida på ventilasjonsanlegg, elektrisk anlegg og malerarbeid. Dette dreg den faglege heilskapsvurderinga opp og gjev ein tryggleik for at vedlikehaldet er utført på ein forsvarleg måte.

Når det gjeld dei tekniske installasjonane og konstruksjonane frå byggeåret, som våtromsmembran, røiropplegg og varmtvassberedar, fungerer desse som føresettt på befaringsdagen. Sidan desse no er 22 år gamle, har dei nådd eller passert si normale tekniske levetid. Dette inneber ikkje at dei er defekte, men det er ein naturleg konsekvens av alderen at ein må førebu seg på auka behov for tilsyn og utskiftingar i åra som kjem.

Samla sett vert leilegheita vurdert til å vere i god stand sett i forhold til alder. Kombinasjonen av ei god planløsning, trinnlaus tilkomst med heis, garasje plass og dei nylege oppgraderingane gjer dette til ein bustad med solide kvalitetar.

ANNET:

Teknisk grunnlag og referansar

Denne tilstandsrapporten er utarbeidd i samsvar med BMTF sine standardar og retningslinjer. For dei tekniske vurderingane er Byggforskserien og Våtromsnormen (BVN) nytta som referanseverk. Kontrollen av våtrom er utført med utgangspunkt i funksjonskrava frå byggeåret (TEK 97/03).

Fuktmåling på loft: Det vart utført fuktkontroll med Protimeter MMS3. Målingane viste ein fuktprosent på 7,8 % (WME), relativ luftfukt på 47,3 % og temperatur på 17,3 °C. Dette er optimale verdiar for trekonstruksjonar.

Service på gassanlegg: Tilstandskontroll vart utført av Vestland Varme AS i september 2024. Gassforsyning til kjøkken er permanent stengd (elektrisk platetopp montert 2023).

Parkering: Fast plass nr. 15 i felles garasjeanlegg. Det er montert stikkontakt ved plassen. Porten vert styrt med fjernkontroll.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ligg føre svært god dokumentasjon for bustaden. Følgjande er kontrollert og funne i orden:

Utfylt egenerklæringsskjema.

Ferdigattest (20.12.2004) og godkjende byggeteikningar som samsvarar med dagens bruk.

Dokumentasjon for vedlikehald og installasjonar utført i 2023–2024 av fagfolk (måling, ventilasjon, el-arbeid og VVS). Samla sett gjev dette eit truverdig og godt dokumentert bilete av bustaden sin tekniske og juridiske tilstand.

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

Dei innvendige overflatene i leilegheita består av ein kombinasjon av fliser, parkett og måla flater på plater og betong. I éntre/gang er det lagt fliser med elektrisk golvvarme, medan resterande opphaldsrom som stove, kjøkken og soverom har parkett på golv. Himlingane i alle rom består av måla slette plater.

Bustaden fekk eit betydeleg estetisk lyft i 2023, då alle tak og vegger i soverom, stove, kjøkken og bod vart malte av profesjonelle fagfolk (Sunnfjord Golv og Maling AS). Overflatene framstår generelt som velhaldne med normal bruksslitasje sett i forhold til byggeåret. Det er observert at lister er skrudde fast i ytterveggar av betong, noko som er ei korrekt teknisk løysing for å sikre godt feste i denne typen konstruksjon.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Etter byggeåret i 2004 var leilegheita utleigd fram til 2023. I samband med at noverande eigar tok over bustaden for eige bruk, vart det gjennomført ein omfattande overflateoppgradering og teknisk vedlikehald i perioden 2023–2024:

Overflater (2023): Alle himlingar i bustaden, samt veggjar på soverom, stove, kjøkken og bod, vart malte av fagfolk (Sunnfjord Golv og Maling AS).

Ventilasjon (2023/2024): Det vart installert nytt ventilasjonsaggregat av profesjonelle aktørar (Førde blick og ventilasjon AS).

Elektrisk anlegg (2023): Installasjon av komfyrvakt og opplegg av ny kurs til platetopp utført av autorisert elektroinstallatør (Sunnfjord elektro AS).

VVS (2023/2024): Service på varmtvassberedar med utskifting av blandeventil utført av fagfolk (Røyrleggaren AS). Det er også utført service på gassomn.

Kjøkken: Nyare kvitevarer er installerte i perioden 2022–2024 (steikeomn, kombikjøleskap og platetopp).

Bortsett frå dei ovannemnde oppgraderingane og ordinært vedlikehald, framstår leilegheita med planløsning og hovudkonstruksjonar frå byggeåret.

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnadene er kr 2 500,- per måned for 2026. Beløpet inkluderer festeavgift, utvendig forsikring (Gjensidige), snøbrøyting, straum i fellesareal og service/sertifisering av heis (Schindler). Beløpet inkluderer også sparing til planlagt fasadevedlikehald i 2026. Sameiget har i tillegg årlege leigeinntekter frå parkeringsplassar som bidreg til drifta.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	4 300 000	
- Fradrag:	1 300 000	
= Teknisk verdi bolig:	3 000 000	3 000 000

Tomteverdi:		800 000
-------------	--	----------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 3 800 000
--	--	--------------------

<i>Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):</i>		<i>3 420 000</i>
---	--	------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Marknadsverdien er sett til det beløpet egedomen etter takstmannen si vurdering kan omsetjast for ved eit frivillig sal i den opne marknaden, etter normal marknadsføringstid, og utan at korkje kjøpar eller seljar er under unormalt press. Ved fastsetjinga er det lagt vekt på egedomen si beliggenheit, type bustad, storleik, planløsning, standard, alder, vedlikehaldstilstand og eventuelle registrerte avvik, samt prisnivået for samanliknbare eigedomar i området på synfaringstidspunktet.

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	72			
4. etasje		5		11
SUM BYGNING	72	5		11
SUM BRA	77			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Dette er arealet innanfor sjølve leilegheita i 4. etasje: Entre, Soverom 1, Soverom 2, bad, bod (intern) og stove/kjøkken.

BRA-e:

Dette er arealet som følger seksjonen, men som ligg utanfor sjølve hovudeininga: Ekstern bod (plassert i 1. etasje).

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålinga er utført med laser i samsvar med Norsk Standard 3940. Totalt bruksareal (BRA) for seksjonen er målt til 77 m². Dette er fordelt på 69 m² primærearreal (P-ROM) og 9 m² sekundærearreal (S-ROM).

Primæreararealet omfattar éntre, to soverom, bad og ei open stove/kjøkken-løysing. Sekundæreararealet består av ei innvendig bod på ca. 3,6 m² og ei ekstern bod i 1. etasje på ca. 5 m². I tillegg har leilegheita ein romsleg veranda på 11 m².

Det er registrert eit mindre avvik samanlikna med eldre salsdokumentasjon, der arealet var oppgjeve til 79,2 m². Dette skuldast truleg ulik praksis for måleverdige grenser eller målemetodar ved opphavleg oppmåling. Målingane i denne rapporten er kontrollerte på staden og vert lagde til grunn for taksten. Bruken av romma på befaringdagen er vurdert til å vere i fullt samsvar med godkjende byggeteikningar og ferdigastest.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Loftskonstruksjon: Tilkomst via luke med integrert stige på soverom 1. Loftet er inspisert og fuktkontrollert.

Gassanlegg: Det er montert gasspeis i stova. Tilhøyrande gasskap med behaldar er plassert på verandaen.

Fellesareal og heis: Bygget har heis som gjev trinnlaus tilkomst frå garasjekjellar og heilt opp til leilegheitsplanet i 4. etasje.

Boder: Det fylgjer med ei ekstern bod i 1. etasje, i tillegg til den interne boda i leilegheita.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Synfaringa vart gjennomført 16. april 2026. Det var sol og tørre overflater på synfaringdagen, noko som gav gode forhold for visuell kontroll av utvendige bygningsdelar som vindauge, rammer og balkongkonstruksjon.

Leilegheita var møblert, men ikkje i full bruk på synfaringdagen. Sjølv om bustaden ikkje var fullt busett, var enkelte golv- og veggflater dekte av møblar som ikkje har vorte flytta på. Dette medfører at kontrollen av overflatene bak og under tunge møblar er avgrensa. Tilkomsten til boder og garasje plass var noko prega av lagra utstyr, noko som er vanleg ved slike synfaringar.

Vurderingane i rapporten byggjer på visuelle observasjonar og enkle funksjonstestar. Konstruksjonar som er dekte til eller innebygde i veggjar, tak og golv er ikkje kontrollerte med mindre anna er spesifisert. Det er utført stikkprøver med fuktmålingsutstyr i relevante soner på badet, og det er foreteke inspeksjon av loftet via tilkomstluke.

ANDRE MERKNADER:

Vedlikehaldsstatus: Bustaden framstår som svært velhalden og "innflyttingsklar" grunna omfattande målararbeid utført av fagfolk i 2023.

Teknisk alder: Kjøpar må vere medviten om at bygningsdelar frå byggeåret 2004 som ikkje er utskifta (t.d. membran på bad), nærmar seg forventa levetid sjølv om dei fungerer normalt i dag.

Bruksforhold: Leilegheita har vore nytta til utleige frå 2004 til 2023. Dette er teke omsyn til ved vurdering av overflateslitasje, men den nylege oppgraderinga har viska ut mykje av dette preget.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ove Helgås

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:***Odin Tefre**

Rapporten er utarbeidd av Odin Tefre, bygg- og anleggsingeniør og sertifisert takstmann.

Eg har fagbrev som røyrleggjar og bachelorgrad i bygg- og anleggsteknikk, med spesialisering innan anlegg. Utdanninga omfattar sentrale byggfaglege disiplinlar som konstruksjonsteknikk, bygningsfysikk, materialkunnskap og prosjektleiing.

Eg er utdanna takstmann gjennom Byggmesterforbundet (BMTF) og har gjennomført spesialiseringskurs i eksisterande bygg samt Modul B Våtrom – Leiing av prosjektering og utføring (FFV). I tillegg er eg Enova-sertifisert energirådgjevar.

Yrkserfaringa omfattar fleire års arbeid som takstmann, samt teknisk og administrativ leiing av prosjekt innan bygg- og anleggsverksemd. Denne kombinasjonen av praktisk fagbakgrunn og teknisk utdanning gir eit godt grunnlag for faglege vurderingar av bygningsmessig tilstand og tekniske installasjonar.

Rapportarbeidet vert utført i samsvar med gjeldande standardar og regelverk.

24/04/2026



Odin Tefre

1. Våtrom**1.1 Bad/vaskerom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Fliser på vegg og måla plater i tak. Det er registrert hol i flis ved stikkontakt og manglande tetting ved speilprofil. Slitasje på dør og lister er observert.

Merknader: Brot i tettesjiktet bak elektriske punkt er ikkje i samsvar med krav til fuktsikring i våtrom.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Flislagt gulv med varmekablar.

Merknader: Det er registrert manglande fall til sluk i dusjsonen. Dette er eit avvik frå krav om effektiv bortleiing av overflatevatn.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Membran og sluk frå 2004. Det er utført destruktiv fuktkontroll (hulltaking) med tilfredsstillande resultat.

Merknader: Det er registrert opne, utette gjennomføringar for avløpsrør i veggen. Membranen har oppnådd ein alder der restlevetida er usikker.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2004

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.

Beskrivelse: Kjøkkeninnreiing i L-form med kvitevarer frå perioden 2022–2024.

Merknader: Innreiinga har tydelege bruksmerker, er skeivt montert og har slitasje på sokkelen. Det er registrert eit ope hol i veggjen bak ventilatoren. Det manglar fuktplate (dampsperre) på undersida av benkeplata over oppvaskmaskina.



3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Beskrivelse: Innvendige overflater med fliser i gang og parkett i øvrige rom. Veggjar av betong og plater, og måla slette himlingar. Det er elektrisk golvvvarme i gangen.

Merknader: Det er observert normal bruksslitasje på overflater og lister. Lister er skrudd i betongvegger, noko som er ei normal teknisk løysing for denne type konstruksjon.

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: Vindauge og ytterdører frå byggeår 2004. Ytterdøra har sirkulært glasfelt, og verandadøra er ei skyvedør i mørk profil.

Merknader: Ytterdøra har noko lause pakningar, og verandadøra er noko tung å operere. Dette vert vurdert som normal slitasje ut frå alder. Det er ikkje påvist punkterte glas eller andre vesentlege avvik.

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.

Veranda i betongkonstruksjon med glassrekkverk festa i konstruksjonen. Rekkverkshøgda er målt til 1,084 meter.

Merknader: Det er registrert ein lokal utbetring i betongdekket. I følge eigar skuldast dette ein tidlegare fuktskade etter ein plassert potteplante. Utbetringa er visuelt synleg, men teknisk funksjonell.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2004

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Beskrivelse: Vassinstallasjon med røyr-i-rør-system og avløpsrøyr av plast frå 2004. Hovudstengeventil og kursfortegnelse er plassert i fordelarskap på badet. Toalettet er av gulvmontert type.

Merknader: Det er ikkje påvist lekkasjar eller andre vesentlege avvik ved anlegget. Kursfortegnelse er på plass, noko som gjer vedlikehald og feilsøking enklare. Utstyret er funksjonstesta og fungerer som føreset.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse: Varmtvassberedar på 115 liter frå 2004, plassert i nisje bak skyvedør på bad. Tilkopla via stikkontakt.

Merknader: Beredaren er frå byggeåret (22 år gamal) og har passert forventa teknisk levetid. Det er registrert at blandeventil vart bytta i 2024 etter ein tidlegare lekkasje. Plassering i nisje utan sluk gjer at ein eventuell ny lekkasje kan føre til vasskade før han vert oppdaga.

Det er registrert at varmtvassberedar er tilkopla via støpsel og stikkontakt. For utstyr med effekt over 1500W er dette eit avvik frå gjeldande tryggleiksstandard (NEK 400), noko som medfører auka risiko for varmgang i kontaktpunktet.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2024

Anlegget ble sist fornyet i 2024

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, fornya i 2024. Isolerte kanalar er førte over loftet.

Merknader: Ventilasjonsanlegget er nytt og fungerer som føreset. Det er ikkje påvist feil eller manglar ved anlegget på befaringsdagen. Eigjar opplyser at anlegget ikkje er reinsa etter installasjon, noko som vert vurdert som normalt ut frå den korte driftstida.

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 elektriske anlegget ble installert i 2004

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 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.

Beskrivelse: Elektrisk anlegg frå 2004 med automatsikringar, plassert i bod. Det er montert komfyrvakt i 2023.

Kursfortegnelse er til stades i skapet.

Merknader: Anlegget fungerer som føreset i følge eigjar, og det er ikkje registrert synlege avvik ved visuell kontroll av sikringsskapet. Det er usikkerheit rundt tidspunkt for siste el-kontroll i bustaden.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

Generelt og dokumentasjon:

Det ligg føre ferdigattest for bygget datert 20.12.2004. Romma vert nytta i tråd med godkjende byggeteikningar.

Brannsikring og tekniske fellesanlegg:

Sameiget skifta ut heile brannvarslingsanlegget i årsskiftet 2025/2026 (ca. eit halvt år sidan) då delar til det gamle anlegget ikkje lenger var å få tak i. Kostnaden vart dekkja av sameiget. Det vert opplyst at Bravida utfører periodiske sjekkar på det elektriske anlegget ved behov, men det ligg ikkje føre ein heilskapleg el-kontrollrapport for denne seksjonen i nyare tid. Takstmannen har berre foreteke stikkprøver utan merknader. Heis i bygget vert drifta etter fast serviceavtale med Schindler, som inkluderer årleg kontroll og sertifisering.

Utvendig vedlikehald og fasade:

Sameiget gjennomfører planmessig vedlikehald av fasadar. Halve bygget vart malt i 2025, og det er planlagt å male resten av bygget i 2026. Dette vert finansiert over drifta utan opptak av nye lån. Fellesutgiftene er nyleg justerte opp for å spare til dette føremålet.

Parkering, bod og økonomi:

Til seksjonen høyrer fast parkeringsplass (nr. 15) og ekstern bod i 1. etasje, begge tinglyste som tilleggsdelar. Parkeringsplassen er disponibel for kjøpar. Sameiget eig i tillegg 6 ekstra parkeringsplassar på uteareal som vert leigde ut til Bravida. Desse leigeinntektene går til sameiget sin felles driftskonto og bidreg til å dekke kostnader til vedlikehald og straum i fellesareal.

Månadsutgiftene er kr 2 500,- for 2026. Beløpet inkluderer festeavgift, utvendig forsikring, snøbrøyting, straum i fellesareal og årleg vedlikehald av heis.

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

Vurdering av risiko og konsekvens: Fukt kan trengje inn i veggkonstruksjonen gjennom opne hol i fliseverket. Utbetring av tetting er nødvendig for å hindre følgjeskader.

1.1.2 Bad/vaskerom Overflate gulv

Vurdering av risiko og konsekvens: Ved dusjing direkte på gulv er det fare for at vatn ikkje vert leidd effektivt til sluk, noko som aukar risikoen for vasskader i tilstøtande rom eller gjennom dørterskel.

1.1.3 Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Vurdering av risiko og konsekvens: Utette rørgjennomføringar i våtrom utgjør ein høg risiko for vasskader ved lekkasjar. Grunna alder på membran (20 år) vert det tilrådd å overvake tilstanden nøye, då risikoen for lekkasje aukar med tida.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Vurdering av risiko og konsekvens: Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 grunna elde, skeivmontering og tekniske manglar ved montering. Manglande fuktplate aukar risikoen for sveleskader i benkeplata. Avvika indikerer at innreiinga har avgrensa restlevetid.

6.2 Varmtvannsbereder

Tilstandsgrad 2 vert gjeven grunna alder, manglande sluk og elektrisk tilkopling. Elde medfører auka risiko for lekkasje, og plasseringa gjer tilsyn krevjande. Bruk av stikkontakt på utstyr med høg vedvarande belastning utgjør ein risiko for overoppheting og varmgang over tid. Dette vert vurdert som eit avvik frå gjeldande tryggleiksstandardar.

Takstmannens vurdering ved TG3: