

Leilighet i blokk, borettslag
Niels A.Stangs gate 4
1778 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Jostein Mathisen

Dato: 27/04/2026

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-
sarpsborg.no


Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.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 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:66, Bnr: 704
Hjemmelshaver:	Astri Marie Midtgaard Jacobsen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	1
Byggeår:	1961
Tomt:	Felles 1598,2 m ²
Kommune:	Halden (3101)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Astri Marie Midtgaard Jacobsen
Befaringsdato:	20.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Skrånende tomt med asfaltert parkeringsplass. Plenarealer og varierende beplantning for øvrig på pent opparbeidet uteområde.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur virker å være av betong og ytongblokker og ligger dels under terreng. Etasjeskiller av betong. Yttervegger er oppført i murkonstruksjoner med teglfasader med unntak av vegg mot balkong som er pusset. Vindu på kjøkken med 2-lags isolerglass i trekarm. Glass merket med årstall 2012. Øvrige vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2020. Saltak konstruert i tre med kaldt loft over 2.etasje. Denne leiligheten ligger i 1.etasje. Bygningen har felles inngang, korridorer og trappeganger.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten har blitt løpende fornyet siden dagens eier overtok i 2007 og de fleste overflatene er fornyet i senere tid. Kjøkken fra 2007 har bruksslitasje som tilsier at det kan planlegges fornyinger. Det ble påvist enkelte avvik ved røranlegget. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Luft til luft varmepumpe fra 2019.
- Elektrisk gulvvarme på badet.

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarsler montert.
- Brannslukkingsapparat mangler.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Oppdragsgiver
Egenerklæring
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Boligopplysninger fra forretningsfører i borettslaget
Eiendomsverdi.no

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

ENTRÉ: tapet, slett hvitmalt, belegg
BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
STUE: tapet, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM: tapet, slett hvitmalt, belegg
KJØKKEN: tapet/fliser, slett hvitmalt, belegg

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av leiligheten i forbindelse med salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2007:

-Dagens kjøkkeninnredning ble montert.

2017:

-Rehabilitering av badrom/toalett og felles vaskerom for boligblokk, samt utskifting av rørstammer for vann og avløp. Utført i regi av borettslaget.

2019:

-Montert varmepumpe.

2021:

-Pusset opp soverommet.

2024:

-Pusset opp entré. Yttervegg i entré ble tilleggisolert i samme prosess.

-Montert skyvedørgarderobe.

2025:

-Pusset opp stuen.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

FELLESKOSTNADER:

Tot. innev. måned: 6 758 kr

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
Leilighet 1.etg	45			5
Bod i kjeller		1		
Bod på loft		8		
SUM BYGNING	45	9		5
SUM BRA	54			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

LEILIGHET 1.ETASJE: entré, bad, stue, soverom, kjøkken.

BRA-e:

KJELLER: bod.

LOFT: bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,20-2,50 meter.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær på befaring. Boligen var bebodd og normalt møblert.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Astri Marie Midtgaard Jacobsen, Jostein Mathisen

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

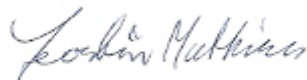
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

27/04/2026



Jostein Mathisen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:

- Fliser på vegger. Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
- Slett hvitmalt tak. Fremstår i ok stand.
- Dør i våtsone har ikke synlige fuktskader
- Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

- Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
- Speil og belysning på overskap
- Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone
- Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje mellom bunn av toalett og vegg.
- Opplegg og plass til 40cm vaskemaskin

Merknader:

- Fuge mellom innredning og vegg har sprukket opp litt. Denne kan skiftes.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet. Sluket er plassert i dusjhjørne.

- Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
- Vann hovedsakelig renner til sluk sluk ved spyling i dusjhjørne og gulv for øvrig har fall som vil lede lekkasjevann til sluket.
- Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel. Topp slukrist ligger 35mm lavere enn gulv ved dør.

Merknader:

- Det blir liggende litt vann helt inntil sluket ved spyling i dusjhjørne. Misfarging i fuger kan forekomme som følge av dette.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

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.

Sluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
- Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer. Hull tatt fra kjøkken.
- Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

- Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. Dokumentasjon fra uavhengig kontroll bør fremskaffes.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:

Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:

Trekker ok ved test med papirark. Omluft/kullfilter

-Innredning med profilerte fronter.

-Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk

-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandedbatteri

-Komfyrvakt installert

Merknader:

-Benkeplate har stedvis avskallinger som kan føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.

-Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper selv om dette var påkrevd da vanninstallasjonen ble etablert. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann stenges og risiko for større fuktskader er til stede.

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Kjøkkenet har i tillegg en avtrekksvifte som supplerer avtrekk.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger i øvrige rom fremstår hovedsakelig funksjonelt, men med noe bruksslitasje og enkelte avvik.

Merknader:

-Utette skjøter i laminatgulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.

-Sverting i himling i ytterkanter mot yttervegger kan komme av kuldebroer i overgang mot kalde soner slik at overflatebehandling i taket reagerer. Overflatebehandling kan planlegges.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindu på kjøkken med 2-lags isolerglass i trekarm. Glass merket med årstall 2012. Øvrige vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass i trekarm. Glass merket med årstall 2020. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB.

-Fungerer normalt ved åpning/lukking

-Fremstår i normal stand i henhold til alder

Merknader:

-Utvendige lister på kjøkkenvinduet har behov for vedlikehold for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

BALKONG 5m²:

Utgang fra stue til balkong med dels tett rekkverk. Treheller på gulvet.

-Konstruksjonen fremstår stabil.

-Måling med laser som stikkprøve indikerer fall på gulv som vil lede vann bort.

-Rekkverk er forskriftsmessig utformet.

Merknader:

-Enkelte treheller er løse og skadet. Dette gir redusert komfort og fremkommelighet og skadede heller bør skiftes.

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i støpejern og plast.

-Stoppekraner er plassert i rørskap på badet og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

Merknader:

-Fordelingsskap for rør-i-rør system har ikke drenering ut på våtrom og dette gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil synligjøres og ledes til sluk. Ved eventuelle lekkasjer så kan større skader oppstå i lukkede konstruksjoner.
-Stoppekraner i rørskap mangler hendel og det må benyttes verktøy for å stenge vannet. Dette hindrer hurtig avstenging av vann som skadebegrensning ved eventuelle lekkasjer.
-Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsisterner er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014

2 stk felles varmtvannsberedere som hver er på 300 liter. Plassert i rom med sluk i kjeller og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventil i stue. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Merknader:

-Det mangler ventil for tilførsel av friskluft på soverom og åpning av vindu er tidvis nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling slik at kvaliteten på inneluften ikke reduseres da dette kan gi negative konsekvenser både bygningsmessig og helsemessig.

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 05.09.2019

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1961

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Automatsikringer på felles el-tavle. 7 kurser inkludert hovedsikring. Utenpåliggende og skjult anlegg av varierende alder. Varmtvannsberedere har fast tilkobling til anlegget.

Samsvarserklæring fremvist for:

-Bytte komfyrstikk til komfyrvakt. Utført av Elisenberg Elektro AS, datert 30.03.2022.

-Arbeider i forbindelse med bad og utskifting av sikringer. Utført av Elisenberg Elektro AS, datert 20.12.2017

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

-Siste kontroll ble utført 05.09.2019 og det foreligger ikke pålegg om utbedringer.

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm.

-Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av el-anlegget. Ved eierskifte av boliger anbefales dette generelt da bruk og belastning av anlegget ofte endres.

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Planløsning og bruken av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for flermannsbolig. Datert 24.11.1962.

-Ferdigattest er gitt for rehabilitering av badrom/toalett og felles vaskerom for boligblokk samt utskifting av rørstammer for vann og avløp. Datert 23.10.2017

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. Dokumentasjon fra uavhengig kontroll bør fremskaffes.

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Benkeplate har stedvis avskallinger som kan føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper selv om dette var påkrevd da vanninstallasjonen ble etablert. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann stenges og risiko for større fuktskader er til stede.
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Kjøkkenet har i tillegg en avtrekksvifte som supplerer avtrekk.

3.1 Andre rom

-Utette skjøter i laminatgulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Sverting i himling i ytterkanter mot yttervegger kan komme av kuldebroer i overgang mot kalde soner slik at overflatebehandling i taket reagerer. Overflatebehandling kan planlegges.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-Enkelte treheller er løse og skadet. Dette gir redusert komfort og fremkommelighet og skadede heller bør skiftes.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Fordelingsskap for rør-i-rør system har ikke drenering ut på våtrom og dette gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil synligjøres og ledes til sluk. Ved eventuelle lekkasjer så kan større skader oppstå i lukkede konstruksjoner.
-Stoppekraner i rørskap mangler hendel og det må benyttes verktøy for å stenge vannet. Dette hindrer hurtig avstenging av vann som skadebegrensning ved eventuelle lekkasjer.
-Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsisterne er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning.

6.3 Ventilasjon

-Det mangler ventil for tilførsel av friskluft på soverom og åpning av vindu er tidvis nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling slik at kvaliteten på inneluften ikke reduseres da dette kan gi negative konsekvenser både bygningsmessig og helsemessig.

Takstmannens vurdering ved TG3: