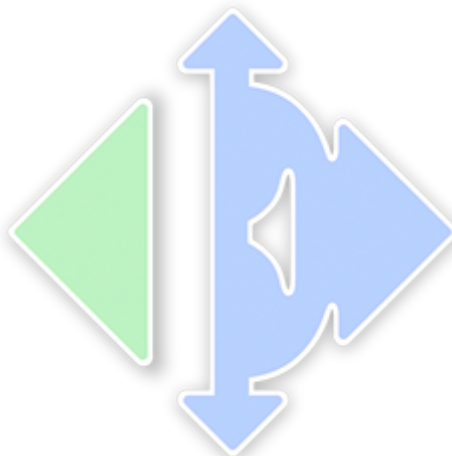




Andelsleilighet (I blokk)

Orødveien 34B

1792 Tistedal

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	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

Stian Blåvarp

Dato: 20/05/2025

Stenliveien 37

Halden 1784

92850704

stian@bolavi.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til 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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:145, Bnr: 94
Hjemmelshaver:	Karin Hansen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	16
Byggeår:	1974
Tomt:	Felles eiet tomt 5980 m ²
Kommune:	3101-Halden

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Karin Hansen
Befaringsdato:	14.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten består av asfalterte gangveier og parkering, samt grøntarealer/naturtomt.

OM BYGGEMETODEN:

Blokken er bygd med støpt betongdekke. Grunnmur og vegger er i betong.

Vegger i bindingsverk isolert og kledd med fasadeplater utvendig. Etasjeskiller i betong. Blokken har flatt tak i betong som er oppført med trekonstruksjoner, isolert og teknet med papp.

Det er informert om at borettslaget har i 2017 gjennomgått total fasaderenovering med etterisolering og nye fasadeplater, nye dekker og rekkverk på terrasser, nye vinduer og terrassedører med 3 lags isolerglass, nytt taktekk med etterisolering og ny innmat i sikringsskap med automatsikringer. Det ble utført drenering og asfaltering i 2014. Calliganlegg med døråpner til alle leiligheter.

Det er montert heis i bygget.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fin leilighet med praktisk planløsning i byggets 2 etasje.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Varmekabler på bad

PARKERING:

-Det er mulighet for å leie parkeringsplass i garasje via borettslaget bestemmelser

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

-Selger

-Kommunale opplysninger i meglerpakka

-Propcloud.no

-Det er levert egenerklæring fra selger

-Tilsendt spørreskjema fra takstmann svart ut muntlig på befaring

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. 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):

Gulv:Belegg på bad, laminat i øvrige rom

Vegger:Slett malt

Himling:Slett malt

Overflater er hele og pene. Det må forventes sår og merker etter oppheng og generelt bruk.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser:

-Det har blitt lagt nytt gulv med varmekabler på bad i tidligere eiers tid

-Nytt laminatgulv 2017

-Kjøkken 2017

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader pr. mnd. 8008kr. Datert 08.05.2025

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.Etasje	51	-	-	10	51	-
Bod i kjeller	-	2	-	-	-	2
SUM BYGNING	51	2	-	10	51	2
SUM BRA	53					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, bad, kjøkken, stue og soverom

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Bad: ca 2.38 meter

-Øvrige rom: ca 2.41 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Leiligheten disponerer et lagerskap i kjeller, dette måler under 1 kvm og er ikke tatt med i arealberegningen

-Tomteareal er hentet fra matrikkel tilsendt i meglerpakke

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**PLANAVVIK:**

- Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 6 mm på strekker under 2 meter og opptil 11 mm over lengre strekker der måling kunne utføres.
- Målte høydeforskjeller er utenfor akseptabel toleranse for standardens krav for planhet til gulv

GULV:

- Normal slitasje iht. alder

VEGG/HIMLING:

- Normal slitasje iht alder
- Merker og sår etter skruehull, veggoppheng og bruk må forventes

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

Selger opplyser:

- Det er satt opp pleksiglass på balkong med tillatelse fra styret.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Karin Hansen

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Stian Blåvarp

20/05/2025

Stian Blåvarp

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med ukjent alder

Bad med belegg på gulv og malte vegger, slett malt i himling.

Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Avtreksventil i yttervegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker

-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger

-Innredning har svellet, som er indikasjon på at luftutveksling kan være mangelfull eller innredning står utsatt for vannsprut

-Vindu/dør i våtzone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert

-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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 ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger, gulvvarme og sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

Merknader:

-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruksvann og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende

-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Membran av belegg på gulv.

-Gulvet er tekkt med vinylbelegg som fungerer som membran. Vegger med malt våtromstapet. Det er ikke mulig å kontrollere tettheten i overgang mellom gulv og vegg uten destruktive inngrep.

-Plastsluk med funksjonell vannlås, belegg påvist klemt under klemring

Merknader:

- Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende eller underliggende konstruksjon for kontroll av fukt da tilstøtende vegger og gulv er av betong, samt en rørsjakt siden av dør.
- Det mangler forsegling rundt avløpsrør til vask. Alle gjennomføringer skal forsegles, selv i tørre soner
- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

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

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

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

Kjøkken fra 2017

Kjøkken på ca 7 kvm med laminat på gulv, slett malte vegger og himling.

Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med oppvaskkum og sprutplate mellom overskap og benkeplate.

Frittstående kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og komfyr. Mekanisk ventilator med kullfilter

-Skaper og skuffer er funksjonstestet

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

Merknader:

-Dels sår og merker på fronter og innredning, høy belastning iht. alder

-Brennmerker observert på benkeplate

-Ventilator med kullfilter/omluft. 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

-Det er ikke montert komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkken

3. Andre Rom**Ingen** 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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.

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmen og alubeslag utvendig. Vinduer er av type fastkarm og toppsving, det registreres datostempling fra 2016.

Leiligheten har inngangsdør merket B30/

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

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.
 Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong på ca. 10 kvm med konstruksjon og rekkverk i stål. Gulvet er belagt med glassfiber. Rekkverkshøyde er målt til 120 cm, noe som er i samsvar med dagens krav.

-Selger opplyser at det er satt opp pleksiglass på balkong med tillatelse fra styret.

Merknader:

-Det er ikke målt tilfredsstillende fall til sluk på befaringsdagen

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent
 Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg fra byggeår, bestående av kobber, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
 -Stoppekran for kaldtvann plassert i kjøkkenbenk og er funksjonstestet

Merknader:

-Dels korrosjonsdannelser på kobberrør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer
 -Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner
 -Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Felles varmtvann i borettslag

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

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

Boligen har naturlig ventilering via åpning av vinduer, ventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk på kjøkken.

-Avtrekk på kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

- Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
- Ventilator med kullfilter/omluft. 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.

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 31.10.2018

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i

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.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles oppgang. Anlegget er delvis åpent/skjult, det er totalt 8 kurser inkludert hovedsikring.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Boligmappa:

- Det er ingen dokumenter i boligmappa

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 31.10.2018
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

- Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget etter 1999.
- Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Selger opplyser i etterkant av befaring at brannstige ikke er godkjent. Det er ikke utført ytterligere undersøkelser rundt dette. Det anbefales og undersøke dette videre med borettslaget.

-Det er fremlagt byggemeldte tegninger, datert 20.09.1972. Fremlagte tegninger samsvarer med dagens bruk

-Det er fremlagt tegninger av utvendig rehabilitering av fasader og balkong, datert 18.08.2016

FERDIGATTEST:

-Det foreligger brukstillatelse til bygningen, datert 06.09.1972

-Det foreligger ingen ferdigattest for boligen, det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

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

-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger

-Innredning har svellet, som er indikasjon på at luftutveksling kan være mangelfull eller innredning står utsatt for vannsprut

-Vindu/dør i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert

-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruksvann og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende

-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende eller underliggende konstruksjon for kontroll av fukt da tilstøtende vegger og gulv er av betong, samt en rørsjakt siden av dør.

-Det mangler forsegling rundt avløpsrør til vask. Alle gjennomføringer skal forsegles, selv i tørre soner

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Dels sår og merker på fronter og innredning, høy belastning iht. alder

-Brennmerker observert på benkeplate

-Ventilator med kullfilter/omluft. 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

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Dels korrosjonsdannelser på kobberør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer
- Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende

6.3 Ventilasjon

- Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

Takstmannens vurdering ved TG3: