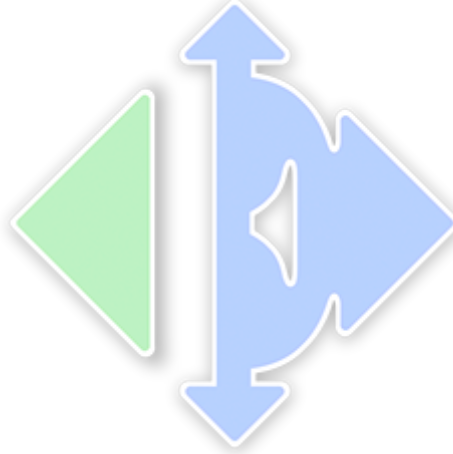


Leilighet
Nordbergveien 100D
1738 Borgenhaugen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Joacim André Karlsen

Dato: 21/08/2025

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

91540354

joacim@dinboligbistand.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:1044, Bnr: 20
Hjemmelshaver:	Stine Mathilde Berg Ihlebæk
Seksjonsnummer:	4
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2023
Tomt:	Fellestomt på 1.034 m ²
Kommune:	3105 - Sarpsborg

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Stine Mathilde Berg Ihlebæk
Befaringsdato:	03.07.2025 og 12.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Kommunal vei

OM TOMTEN:

Felles eiet tomt som er opparbeidet med gruset gårdsplass og mindre gressareal. Mot øst består tomten av naturlig skogsterreng.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført med prefabrikkerte ytterveggselementer i tre med lavenergikonstruksjon (U-verdi ca. 0,14 W/m²K), klassifisert REI60. Veggoppbyggingen inkluderer kombinert isolasjon og dampsperre (Kingspan TW55), mineralull, vindsperregips, og utvendig liggende trekledning. Innervegger har ekstra harde gipsplater (Gyproc Robust) og lydisolasjon med akustisk mineralull.

Mellometasjen er oppført med POSI-bjelker og OSB-plater, samt lyd- og varmeisolasjon. Etasjeskille er konstruert for å ivareta både bærende og lydtekniske krav, men gips og lydhimling inngår ikke i basisleveransen.

Yttertaket er oppbygd med takstoler c/c 600 mm, undertaksduk, lekter og stålplatetekking (Ruukki). Isolasjon i tak oppgis til totalt 40 cm, med brann- og vindsperreiltak ved takfot og gavl.

Vinduer er isolerglass i vedlikeholdsfri aluminiumsbelagt utførelse, med sikkerhetsglass i vinduer lavere enn 700 mm fra gulv. Ytterdører er isolerte (U-verdi 0,60–0,75) og leveres med FG-godkjente låssystemer. Alle dør- og vindusinnføringer er dampstett og utvendig teipet mot vindsperre.

Bygningen står på ringmurselementer over såleblokk, med 45 cm isolasjon i grunnen og radonduk med radonbrønn. Balkonger og terrasser er utført med trykimpregnert konstruksjon og terrassebord, men uten inkludert tekking/membran.

Skillevegger mellom boenheter er bygget etter EI60/Rw55-krav, med dobbelt bindingsverk, mineralull og robust gips.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten er beliggende i byggets 2. etasje og fremstår som en moderne bolig med arealeffektive løsninger og tidsriktige materialvalg. Boligen er nyoppført og fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabler i gang og bad.
- Elektriske panelovner i øvrige rom.

PARKERING:

- Parkeringsplass på felles tomt.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Propcloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

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):

Vegger har slette flater med malt utførelse.

Himlinger er slette og malt.

Gulvflater består av fliser i bad og entré, øvrige rom har laminatgulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

- Noen fliser i entré er byttet etter reklamasjon mot utbygger for bom i fliser
- Lagt nye fliser på de eksisterende flisene på baderomsgulv, etter reklamasjon mot utbygger for manglede fall/oppbrett ved dør
- Montert topprekke på rekkverk balkong, etter reklamasjon mot utbygger for manglede høyde på rekkverk

Det er fremlagt dokumentasjon på utbedringer og det ble gjennomført ny befaring 12.08.2025

FELLESKOSTNADER:

Ikke opplyst

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	66	4	-	12	63	7
SUM BYGNING	66	4	-	12	63	7
SUM BRA	70					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré/gang, bod, bad, 2 soverom, kjøkken/stue

BRA-e:

Bod

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Takhøyde i leiligheten er ca. 2,40 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra Propcloud

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**PLANAVVIK:**

- Det er målt planavvik med laser i 2. etasje. Høydeforskjeller på inntil 5 mm er registrert over strekninger under 7 meter, og opptil 8 mm over lengre strekninger der måling var mulig.

GULV:

- Det registreres bomlyd (hulrom) under enkelte fliser i entré, noe som typisk skyldes manglende limdekning. Dette gir økt risiko for sprekkdannelser ved punktbelastning, selv om det ikke er observert skader per i dag. Noen fliser i entré er byttet etter befarings på reklamasjon mot utbygger, men det er fortsatt fliser med bomlyd.
- Øvrige gulvflater viser normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

VEGGER OG HIMLINGER:

- Overflater fremstår med normal slitasje. Det må forventes merker etter tidligere vegg- og takoppheng.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

Befaring som ble gjort 12.08.2025 etter utbedring av reklamasjoner, ble utført av Taksmann Glenn A. Lislerud

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Stine Mathilde Berg Ihlebæk (første befarings)

Olav Husebye Karstensen (andre befarings)

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:

Joacim André Karlsen

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

21/08/2025



Joacim André Karlsen

1. Våtrom

1.1 Bad

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 fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det er opplyst at badet ble etablert i 2022. Rommet har flislagte vegger og malt, slett himling. Badet er utstyrt med servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, nedsenket dusjsone med glassdører, samt opplegg og plass for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk er plassert i himling, og tilluft tilføres via spalte under dør.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- 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:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Badet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Sluk er plassert i dusjsonen.

- Fallforhold er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige områder.
- Det er på tilfeldige steder kontrollert for sprekker, riss og hulrom i gulvflisene.
- Det måles svakt ledefall og delvis flatt gulv på område utenfor nedsenket dusjsone. Fall rundt sluk i dusjsonen er målt til ca. 1:50, og fall anses som tilfredsstillende.
- Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til 26 mm. Det er lagt flis på flis som utbedring av manglede høydeforskjell etter befaring. Selger har dokumentert utbedringen med bilde og bad er befart på nytt etter utbedring.
- Flis på flis er ikke en anbefalt utbedringsløsning

Merknader:

- Ved svakere fall enn 1:100 på område utenfor dusjsone, er det krav til 15mm membranoppkant mot terskel. Fremlagte bilder fra utbedring viser at det er laget en oppkant ved dør, men denne er ikke synlig etter montering av dør og anses ikke som tilfredsstillende. Ved bruk av dusj eller ved vannlekkasje fra vanninstallasjoner, er ikke lekkasjesikring tilfredsstillende.
- Avvik utbedres ved å dra membran opp 15mm på dørterskel.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2022
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Badet er trolig utført med smøremembran og tilhørende mansjetter. Plasts luk med integrert vannlås er montert.

Det gjøres særlig oppmerksom på at tettesjiktet (membran og mansjetter) er ikke visuelt kontrollerbart, da dette krever demontering av fliser eller bygningsdeler. Slike destruktive undersøkelser gjennomføres ikke som del av en visuell tilstandskontroll ved eierskifte.

- Det er synlig klemt membran i luk.
 - Det er ikke utført hulltaking, da badet er relativt nytt og det er gjennomført uavhengig kontroll av membran under oppføring av bolig. Kriteriene for å unnta hulltaking vurderes som oppfylt.
- Dokumentasjon i form av sjekkliste ved utbedring er fremvist.

Merknader:

- 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
- Det er avvik på membranoppkant ved dør. Se punkt 1.1.2

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

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.

Det er opplyst at kjøkkenet er fra 2022 og av typen Norema. Overflater består av malte, slette vegger, malt slett himling og laminatgulv. Innredningen omfatter over- og underskap, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og platetopp. Det er integrert kombiskap (kjøl/frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk til uteluft er installert.

- Det er påvist normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning ved funksjonstest av vanninstallasjon.
- Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring.
- Ventilator indikerer normalt avtrekk ved test med papirark.
- Kjøkkenet fremstår som funksjonelt og med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk.

Merknader:

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 har 3-lags isolerglass med malte karmen. Vinduene er av type fastkarm og toppsving, med datostempling fra 2021 til 2023. Isolert ytterdør er fra byggeåret.

- Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
 - 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 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har overbygde terrasser mot både vest og øst, oppført i trekonstruksjon. Terrassene er bygget på søyler fundamentert mot fast grunn, med tilfarere anlagt mot yttervegg. Overflaten består av terrassebord, og det er montert rekkverk i liggende spileformat. Rekkverk har tilfredstillende høyde.

Merknader:

-Rekkverk er bygget med liggende spiler. Avstand mellom spiler er ca 3,7 cm, mens maks godkjent avstand er 20 mm og dermed er ikke utførelse på rekkverk tilfredstillende. Ved for stor avstand mellom spiler er det fare for at barn kan klatre i rekkverk og dermed medføre fare.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad, 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 med vannmåler plassert i utebod

-Rørskap med drenering mot rom med sluk

-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken

-Avløpslufting er ført over tak

-Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger, og delvis FDV

Merknader:

-Det er ikke fremlagt full FDV dokumentasjon på utstyr, til tross for at dette er et krav etter gjeldende regelverk.

-Før det ble lagt flis på flis på baderomsgulv, var det synlig lekkasjespalte under innebygget toalett. Etter nye fliser er lagt er denne spalten ikke lenger synlig, men det er ikke lagt silikonfug ved gulv slik at eventuelt lekkasjevann vil mulig komme opp fra opprinnelig spalte, men dette kan ikke verifiseres

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

190 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i utebod. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen

-Aggregat er plassert i boden.

-Selger har ikke opplyst når filter sist ble skiftet.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ikke gjennomført kontroll

Det elektriske anlegget ble installert i 2022

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.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i boden. Anlegget er skjult

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

-Det er fremlagt samsvarserklæring på montering av nyanlegg, datert 13.03.2023

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Det er ikke gjennomført kontroll på anlegg

Merknader:

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.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er fremlagt byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk, datert 30.01.2017

-Rekkverk er bygget med liggende spiler. Avstand mellom spiler er ca 3,7 mm, mens maks godkjent avstand er 2,0 cm og dermed er ikke utførelse på rekkverk tilfredstillende. Ved for stor avstand mellom spiler er det fare for at barn kan klatre i rekkverk og dermed medføre fare.

-Hovedrømningsvei via trapp opp til inngangsdør er ikke sikret med brann/varmeskjold fra underside. Ved brann fra boenhet under kan rømningsvei bli berørt

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 05.02.2023

BRANN OG SIKKERHET:

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

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad Overflate gulv**

-Ved svakere fall enn 1:100 på område utenfor dusjsone, er det krav til 15mm membranoppkant mot terskel. Fremlagte bilder fra utbedring viser at det er laget en oppkant ved dør, men denne er ikke synlig etter montering av dør og anses ikke som tilfredstillende. Ved bruk av dusj eller ved vannlekkasje fra vanninstallasjoner, er ikke lekkasjesikring tilfredstillende.

Avvik utbedres ved å dra membran opp 15mm på dørterskel.

Avvik utbedres ved å dra membrankanten opp 15mm på dørterskel.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-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

-Det er avvik på membranoppkant ved dør. Se punkt 1.1.2

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-Rekkverk er bygget med liggende spiler. Avstand mellom spiler er ca 3,7 mm, mens maks godkjent avstand er 2,0 cm og dermed er ikke utførelse på rekkverk tilfredstillende. Ved for stor avstand mellom spiler er det fare for at barn kan klatre i rekkverk og dermed medføre fare.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Det er ikke fremlagt full FDV dokumentasjon på utstyr, til tross for at dette er et krav etter gjeldende regelverk.

-Før det ble lagt flis på flis på baderomsgulv, var det synlig lekkasjespalte under innebygget toalett. Etter nye fliser er lagt er denne spalten ikke lenger synlig, men det er ikke lagt silikonfug ved gulv slik at eventuelt lekkasjevann vil mulig komme opp fra opprinnelig spalte, men dette kan ikke verifiseres

Takstmannens vurdering ved TG3: