

Leilighet
Mette Mengs gate 5
1776 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
 Takstmann
Marcus Winther
 Dato: 01/09/2025

Navestadveien 16
 Borgenhaugen 1738
 92825503
 marcus@dinboligbistand.no

Dolavi
TAKST OG EIENDOM



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:62, Bnr: 139
Hjemmelshaver:	Berit Nina Olstad
Seksjonsnummer:	5
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1939
Tomt:	655 m²
Kommune:	3101-Halden

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Berit Nina Olstad
Befaringsdato:	27.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Eiendommen ligger sentral i Halden med gangavstand til nærliggende butikker og kollektive forbindelser. Tomten er felles for bebyggelsen.

OM BYGGEMETODEN:

Blokkbebyggelse oppført med antatt bærende konstruksjoner i betong, yttervegger med pusset mur. Flat takkonstruksjon teknet med papp eller lignende. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet med lufteventiler i toppen. Det registreres datostempling fra 1979 og 1989. Ytterdør er nyere, ukjent årstall. Boligen har utkraget balkong oppført i mur/betong. Flislagt gulv og rekkverk i i pusset mur.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Funksjonell leilighet liggende i 1.etasje, boligen fremstår med normal standard og normal slitasje deretter. Enkelte bygningsdeler har kort gjenværende bruks- og levetid med behov for oppgraderinger i tiden fremover.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Varmekabler på bad og panelovner

BOD OG PARKERING:

-Bod i kjeller merket nr. 5 på 3 kvm
-Soneparkering etter gjeldende bestemmelser

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

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):

1.ETG

Vegger: Tapet og MDF, fliser på bad
Tak: Slett malt og malt trepanel på bad
Gulv: Laminat og fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende påkostninger:

-Satt inn nytt dusjkabinett, utført av Kolås
-Ny takpapp ble lagt for noen år siden grunnet lekkasje i toppleiligheten

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

-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.

FELLESKOSTNADER:

Det opplyses om at det betales 1 008,- pr.md

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 m ²	S-Rom m ²
1.etasje	46				46	
Kjeller		3		5		3
SUM BYGNING	46	3		5	46	3
SUM BRA	49					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1.etasje:

-Gang, garderobe, soverom, stue, bad, kjøkken og bod

BRA-e:

1.etasje:

-Ingen

Kjeller:

-Bod

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyden i 1.etasje er 2,43 - 2,51 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

-Leilighetens utforming kan gjøre arealmålingen noe unøyaktig, det tas forbehold om evt. mindre arealavvik

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**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 borettslaget. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Selger

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:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

01/09/2025

Bolavi
TAKST OG EIENDOM

Marcus Winther

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

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Alder på badet er ukjent.

Fliser på vegger og malt trepanel i tak. Badet har servantinnredning med skaper og speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i yttervegg.

- 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:

- Eldre hull etter veggoppheng, hull er ikke forseglet
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Tilluft tilføres vanligvis via spalte under dørbblad eller ventil i vegg, og er nødvendig for å sikre god luftutskifting og riktig funksjon av mekanisk avtrekk

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 påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- 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.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Merknader:

- Gulvet er tilnærmet flatt med mindre motfall målt mot dør. Bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendig ledes tilstrekkelig mot sluk og tilstøtende rom vil kunne være utsatt. Terskel er forøvrig 4 cm høy, ukjent utførelse med membran/tettesjikt mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering
- Det registreres hulrom under flere fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Overnevnte forhold tilsier at gulvet er modent for oppgradering i nær tid

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra Ukjent
- 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.

Type membran/tettesjikt er ukjent, våtrommet er ikke dokumentert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(stue) for kontroll av fukt. Veggkonstruksjon er oppført i mur, som gjør målingen begrenset. Det er allikevel målt på erfaringsmessige utsatte steder uten funn av unormale verdier

Merknader:

- Plastsluk med vannlås, det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

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.

Alder på kjøkkenet er ukjent, type antas å være IKEA.

Tapetserte vegger med fliser over benk, malt slett himling og laminat på gulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt kum i stål. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap, mekanisk ventilator med avtrekk ut.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Det er ikke installert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring. Dette var ikke et krav ved oppføringsåret men anbefales alltid

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:

- Planavvik målt med laser på gulv i boligen viser høydeforskjell på opptil 10-15mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Målte høydeforskjeller anses ikke som unormale med hensyn til alder på bygningsmassen

GULV:

-Normal slitasje, dels knirk enkelte steder på gulv. Dette kan komme av ujevnt underlag som ikke er avrettet før legging av nytt gulv

VEGG/HIMLING:

-Normal slitasje. Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet med lufteventiler i toppen. Det registreres datostempling fra 1979 og 1989. Ytterdør er nyere, ukjent årstall.

- 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:

- Dels tørkesprekker og avflasket maling på innvendige trekarmer. Når det oppstår sprekke-dannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid
- Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme, harde og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

5. Balkonger, verandaer og lignende

Boligen har utkraget balkong oppført i mur/betong. Flislagt gulv og rekkverk i i pusset mur.

- Det måles noe ledende fall på flislagt gulv mot sluk/avløp innerst i konstruksjonen. Konstruksjonen fremstår stabil og med normal slitasje iht normalt bruk og alder

Merknader:

- Rekkverkets høyde er målt til 0,79 meter. I henhold til dagens regelverk skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter dersom konstruksjonen ligger mer enn 0,5 meter over terrengnivå. Terrasse og rekkverk er vist på byggemeldte tegninger datert fra 1940. På det tidspunktet fantes det ingen konkrete krav til rekkverkshøyde, kun generelle bestemmelser om at terrasser skulle sikres mot fallulykker. Vurdering av tilstandsgrad for rekkverkshøyder skal baseres på kravene som gjaldt da bygget ble oppført, og det er dette vurderingen tar utgangspunkt, men nevnt under lovligheter senere i rapporten

6. VVS

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg bestående av kobber, avløp og sluker i plast. Badet har utenpåliggende vannrør i kobber. 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

Merknader:

- Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner

Varmtvannsbereder er fra 2009

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i felles bod/rom utenfor leiligheten. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom uten sluk.

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

Merknader:

- Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
- Berederen er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring bør etableres
- Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det må kunne forventes utskiftning av bereder i nærmeste fremtid

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilerings via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Tilluft tilføres vanligvis via spalte under dørbled eller ventil i vegg, og er nødvendig for å sikre god luftutskifting og riktig funksjon av mekanisk avtrekk
- Mekanisk avtrekk på våtrom er snorbetjent og bør skiftes ut med automatisk/fuktstyrt avtrekk

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 1940

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brannutløp 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles oppgang . Anlegget er åpent og skjult, det er totalt 12 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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

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 før 1999 og det er utført arbeider/installasjoner i senere tid

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det foreligger eldre tegninger for boligen, datert 1940. Tegninger er noe vanskelig å tolke, men ser ut til å samsvare med dagens bruk

-Rekkverkets høyde er målt til 0,79 meter. I henhold til dagens regelverk skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter dersom konstruksjonen ligger mer enn 0,5 meter over terrengnivå. Terrasse og rekkverk er vist på byggemeldte tegninger datert fra 1940. På det tidspunktet fantes det ingen konkrete krav til rekkverkshøyde, kun generelle bestemmelser om at terrasser skulle sikres mot fallulykker. Vurdering av tilstandsgrad for rekkverkshøyder skal baseres på kravene som gjaldt da bygget ble oppført

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller - etablering av ny leilighet med et bruksareal (BRA) på 62 m², Datert 10.01.2023

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

PIPE/ILDSTEDER:

-Ingen ildsteder

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

-Eldre hull etter veggoppheng, hull er ikke forseglet

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Tilluft tilføres vanligvis via spalte under dørblad eller ventil i vegg, og er nødvendig for å sikre god luftutskifting og riktig funksjon av mekanisk avtrekk

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Gulvet er tilnærmet flatt med mindre motfall målt mot dør. Bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendig ledes tilstrekkelig mot sluk og tilstøtende rom vil kunne være utsatt. Terskel er forøvrig 4 cm høy, ukjent utførelse med membran/tettesjikt mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

-Det registreres hulrom under flere fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

-Overnevnte forhold tilsier at gulvet er modent for oppgradering i nær tid

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Plastsluk med vannlås, det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand

4.1 Vinduer og ytterdører

-Dels tørkesprekker og avflasket maling på innvendige trekarmer. Når det oppstår sprekkdannelse i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid

-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme, harde og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner

6.2 Varmtvannsbereder

-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter

-Berederen er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring bør etableres

-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det må kunne forventes utskiftning av bereder i nærmeste fremtid

6.3 Ventilasjon

-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Tilluft tilføres vanligvis via spalte under dørblad eller ventil i vegg, og er nødvendig for å sikre god luftutskifting og riktig funksjon av mekanisk avtrekk

-Mekanisk avtrekk på våtrom er snorbetjent og bør skiftes ut med automatisk/fuktstyrt avtrekk

Takstmannens vurdering ved TG3: