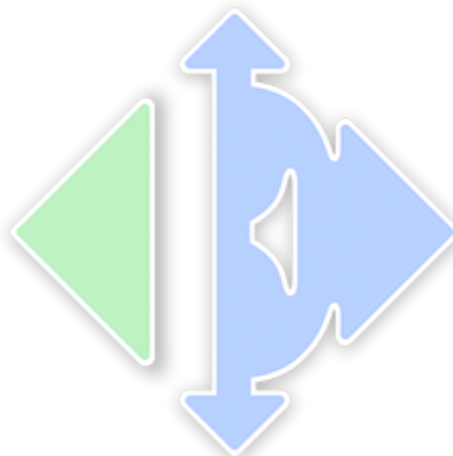




## Selveierleilighet (i blokk)

Storgata 18

1776 Halden



www.e3.no

## Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

## Utført av:

Takstmann

Marcus Winther

Dato: 27/01/2025

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

92825503

marcus@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 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

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:62, Bnr: 103
Hjemmelshaver:	Hans Martin M Basmoen
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1872 / 2019
Tomt:	Felleseie tomt 978 m <sup>2</sup>
Kommune:	3001-HALDEN

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hans Martin M Basmoen
Befaringsdato:	20.07.2023 / 27.01.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

## OM TOMTEN:

Tomten ligger sentralt i Halden og består for det meste av næringsbygg og butikklokaler. Tomten har asfalterte arealer.

## OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur av betong og sparestein, antatt fundamentert på komprimerte faste masser. Yttervegger med mur som er utvendig pusset og malt. Vinduer med 2-lags glass og malte karmen, vinduer av type topphengsløst. Det registreres datostempling fra 2019. Velux takvindu på kjøkken og nyere ytterdør i brannklasse EI30. Valmet takkonstruksjon som er tekket med stålplater. (ikke kontrollert)

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Pen 2-roms leilighet som ligger i 3.etasje. Boligen fremstår med god standard og med lite bruksslitasje.

**ANNET:****OPPVARMING:**

-Varmekabler på bad og panelovner

**PARKERING OG LAGRING:**

-Bod i felles kjeller på ca. 12 kvm

-Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

**DOKUMENTKONTROLL:****KILDER:**

-Hjemmelshaver

-Kommunale opplysninger i meglerpakka

-Eiendomsverdi.no

-Det er ikke levert egenerklæring fra selger

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):**

Innvendige overflater bestående av malte slette vegger, malt slett himling og parkett på gulver. Badet har fliser på vegger, malt slett himling og flislagt gulv.

3.etasje:

STUE: 16,8m<sup>2</sup>

SOVEROM: 7,7m<sup>2</sup>

KJØKKEN: 11,2m<sup>2</sup>

BAD: 5,8m<sup>2</sup>

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Eldre bygård som i nyere tid ble omgjort til boliger. Leiligheten fremstår pen med lite slitasje

-Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på arbeider utført i leiligheten.

Til informasjon:

§ 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:**

**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 <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
3.etasje	38				38	
Kjeller		12				12
SUM BYGNING	38	12			38	12
SUM BRA	50					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

3.etasje  
 -Stue, soverom, kjøkken og bad

**BRA-e:**

3.etasje:  
 -Ingen

Kjeller:  
 -Bod

## MERKNADER OM AREAL:

### TAKHØYDER:

-Takhøyde er varierende da det er skråtak på kjøkken og bad, det måles 1,9 meter deretter 0,6 meter inn for måleverdig areal. For øvrig 2,60 meter i stue og på soverom

### MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

### AREAL:

-Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi

---

## 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. Utvendig vedlikehold inngår også i felleskostnader.

-Ny befaring gjennomført mandag 27.01.2025 for oppdatering av rapport. Boligen er tom og selger var ikke til stede under besiktelsen

---

## ANDRE MERKNADER:

---

## TILSTEDE VED BEFARINGEN:

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Marcus Winther**

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

27/01/2025



Marcus Winther

**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 påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad antatt av nyere dato.

På badet er det fliser på vegger og malt slett himling. Badet inneholder servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin varmtvannsbereder, fordelerskap, avtrekksventil i vegg og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Badet har normal til lite slitasje
- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Noe mindre bom på veggfliser enkelte steder (mangler heft) påviste områder har ingen store materielle påkjenninger og anses kun som kosmetisk

**Merknader:****TG 1** 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 inispisert.
- 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 tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler og sluk under kabinett.

Noe begrenset å måle fallforhold rundt sluk samt høydeforskjell da kabinett er plassert over, det måles på tilgjengelige områder.

- Det måles 1:100 på tilgjengelige områder, høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp flis ved kabinett er ca. 1cm, høydeforskjell til topp membran ved dør er tilfredsstillende om membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved fysiske inngrep

**Merknader:**

- Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør på minimum 25mm kan ikke påvises på befaringdagen

**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.



Membran av antatt smøremembran og mansjetter.

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 konstruksjon(kjøkken) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Plastsluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett med tegn til smøremembran påvist under klemring

#### **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. Badet er oppført etter gjeldende krav til dokumentasjon eller uavhengig kontroll

## **2. Kjøkken**

### **TG 1** 2.1 Kjøkken

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.

Profilert hvit kjøkken fra Mesterkjøkken, alder er ukjent med antatt fra nyere tid.

På kjøkkenet er det malte slette vegger med fliser over benk, malt slett himling og parkett på gulvet. Kjøkkenet inneholder over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt kum i stål og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn og ventilator kombinert med ventilasjon til boligen.

- Kjøkkenet har normal til lite slitasje
- Normalt trykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Ventilator trekker ok ved test med papirark
- Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring

#### **Merknader:**

-Noe mindre bruksmerker på gulv enkelte steder  
-Det mangler endetetting på varerør på kjøkkenet og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom, vurdert i pkt 6.1

## **3. Andre Rom**

### **TG 1** 3.1 Andre rom

#### **PLANHET OG GULVER:**

-Planavvik målt med laser på gulv i leiligheten viser ingen unormale høydeforskjeller

#### **INNVENDIGE OVERFLATER:**

-Innvendige overflater har normal til lite slitasje, noe skruehull/merker etter tak- og veggoppheng

#### **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 med 2-lags glass og malte karmen, vinduer av type topphengslet. Det registreres datostempling fra 2019. Velux takvindu på kjøkken og nyere ytterdør i brannklasse EI30.

- Vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert uten funn av feil eller mangler
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år

#### Merknader:

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

### 6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

VVS anlegg bestående av plastrørsystem med fordelerskap lokalisert på bad. Fordelerskapet har kursfortegnelse og drenering for synliggjøring av lekkasje. VVS anlegget antas å være skiftet ut i nyere tid.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Det er montert automatisk lekkasjesikring på kjøkken

-Innebygget systerne har spalte for synliggjøring av lekkasje

#### Merknader:

-Det mangler endetetting på varerør på kjøkkenet og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingskap og videre ut på våtrom

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller FDV for arbeider utført med anlegget

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 10.01.2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Titanium ECO 120 liter varmtvannsbereder fra Høiax plassert på bad. Berederen er tilkoblet fast strøm og er plassert i rom med sluk.

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

#### Merknader:

-Berederen er noe deformert, men har ingen betydning for effekt eller bruk

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

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

-Avtrekk- og tilluftpunkter indikerer normal drift på befaringsdagen

-Aggregat er plassert på kjøkken og er kombinert med avtrekksvifte til ventilator

**Merknader:**

-Det bemerkes noe tung luft i boligen på befaringsdagen, styringspanelet indikerer også på filterskift. Dette bør skiftes slik at inneklima er tilfredsstillende og ventilasjonen fungerer optimalt

-Siste filterskift er ukjent, filter må skiftes minst 1 gang i året

**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 utført kontroll

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

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.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert på vegg på kjøkken, anlegget i boligen er hovedsakelig skjult. det er totalt 11 sikringer inkludert hovedbryter.

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:

-Ifølge ELVIA, er det er ikke registrert noe kontroll på 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.

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

**Tilleggsopplysninger:****LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er fremlagt tegninger for boligen, datert 04.02.2014. Fremlagte tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Det tolkes at planløsningen er endret for seksjon nr. 2, rom definert som bad er i dag der soverom er tegnet inn. Det er ikke gjort noen ytterligere undersøkelser rundt dette.

**FERDIGATTEST:**

-Det foreligger ferdigattest fra kontor til til leilighet i 3.etasje, datert 24.04.2019.

**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:****1.1.3 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. Badet er oppført etter gjeldende krav til dokumentasjon eller uavhengig kontroll

**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

-Det mangler endetetting på varerør på kjøkkenet og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingskap og videre ut på våtrom

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller FDV for arbeider utført med anlegget

**Takstmannens vurdering ved TG3:**