

Leilighet i blokk, borettslag
Vidars vei 7
1781 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 24/08/2025

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


Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er 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:64, Bnr: 132
Hjemmelshaver:	Janett Irene Fagerhøi og Trygve Roar Hansen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	30
Byggeår:	1975
Tomt:	Felles eiet 14 134,2 m ²
Kommune:	Halden (3101)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Janett Irene Fagerhøi og Trygve Roar Hansen
Befaringsdato:	08.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med asfalterte veier og parkeringsplasser. Store plenarealer, trær, hekker og variert beplantning på tomten.

OM BYGGEMETODEN:

Antatt fundamenter, grunnmur, etasjeskiller og bærende vegger i betong. Yttervegger i betong og bindingsverk, kledd utvendig med sementbaserte fasadeplater og liggende kledning. Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer som er beslått utvendig. Glass merket med årstall 2000. På vaskerom er vinduer fra 2004. Det ene soverommet har vindu med 3-lags glass fra 2019 og 2 stuevinduer har 3-lags glass fra 2023. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB. Vegger mot trappeoppgang murt i lettklinkerblokker. Flat takkonstruksjon, antatt med parapetvegger og tekket med sveiset asfaltbelegg eller lignende. Felles inngang og trappeoppgang, leiligheten ligger i 1.etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår hovedsakelig med fornyede overflater og innredninger, samt bad og vaskerom. Innvendige rom og installasjoner fremstår funksjonelt, men med enkelte ufagmessige detaljer. Det er påvist noen avvik på balkonger.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabler på bad og toalettrom
- Elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarsler montert.
- Brannslukningsapparat plassert på vaskerom.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

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

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

- ENTRÉ: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
- 3 SOVEROM: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
- STUE: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
- BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
- TOALETTROM: strietapet, slett hvitmalt, fliser
- KJØKKEN: strietapet/kitchenboards, slett hvitmalt, parkett
- VASKEROM: strietapet, slett hvitmalt, beleg

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2019:

- Rehabilitering av bad, toalett samt vann- og avløpsrør, utført i regi av BRL

2021:

- Fornytt innvendige overflater med maling av vegger og himlinger, samt legging av parkett. Utført på egeninnsats.
- Slått sammen vaskerom med tidligere bod. Utført på egeninnsats.

2022:

- Montering av dagens kjøkkeninnredning og fornying av overflater i rommet. Utført på egeninnsats.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:

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

FELLESKOSTNADER:

8657 kr i juli 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 m ²	S-Rom m ²
Leilighet 1.etg	98		9	4	98	9
Bod i kjeller		6				6
SUM BYGNING	98	6	9	4	98	15
SUM BRA	113					

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:

LEILIGHET 1.ETASJE: entré/gang, bad, toalettrom, kjøkken, vaskerom, stue, 3 soverom.

BRA-e:

KJELLER: bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,25-2,43 meter.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og normalt møblert.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Trygve Roar Hansen, Jostein Mathisen

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.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:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

24/08/2025



Jostein Mathisen

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

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

- Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
- Himling fremstår i ok stand.
- Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

- Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
- Speil og belysning på overskap
- Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone
- Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne.

- Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
- Topp slukrist ligger 35mm lavere enn gulv ved dør og 15-35mm lavere enn gulv i øvrige ytterkanter. Hele gulvet har fallforhold på minst 1:100. Krav om at bruks- og lekkasjevann skal ledes til sluk er ivaretatt.
- Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel/list.

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

Membranen er fra 2019

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

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

Merknader:

- Hull for innfesting av dusjdører er dels synlig og ikke tettet. Her er det risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.

1.2 Vaskerom**TG 2** 1.2.1 Overflate vegger og himling

Malt våtromsstrø på vegger og slett hvitmalt tak.

- Malte overflater fremstår hovedsakelig i ok stand.
- Dør og omramming nær våtsone har ikke synlige fuktskader.
- Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom.

INNREDNING/UTSTYR:

- Innredning med slette fronter og laminat benkeplate
- Kum i stål med 1-greps blandebatteri
- Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

- Det er en liten avflassing på vegg over benk og det er skjært i tapet og gips ved lysbryteren. Noe sprukket i hjørne under innredning. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men i våtsonen reduseres også motstandsdyktighet mot vann.
- Enden på benkeplaten er ikke laminert og her vil det swelle ved vannsøl, vasking eller lignende.

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør.

- Synlige deler av belegg har ikke skader eller utettheter.
- Topp slukrist ligger 10mm lavere enn gulv ved dør og det måles ikke motfall fra sluket i områder der lekkasjer kan oppstå. Krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk anses som ivarettatt.

Merknader:

- Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

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.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt belegg

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
- Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

- Det er en liten avflassing på vegg over benk og det er noe sprukket i hjørne under innredning. I våtsonen reduseres også motstandsdyktighet mot vann.
- Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:

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

VENTILATOR:

Trekker ok ved test med papirark. Omluft/kullfilter.

-Innredning med slette fronter. Høye overskap med foring mot himling

-Laminat benkeplate. Kitchenboards på vegg over benk.

-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri

-Integrert stekeovn, platetopp, oppvask og kjøleskap

Kjøkkeninnredning fra 2020 fremstår i funksjonell stand og med normal bruksslitasje.

Merknader:

-Punktvis knirk i gulvet. Dette kommer som oftest av ujevnt undergulv.

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

-Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper eller komfyrvakt på kjøkken selv om dette var påkrevd da kjøkken og installasjoner ble skiftet.

3. Andre Rom**TG 2** 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger i øvrige rom opplyses å ha blitt løpende fornyet de siste 4 årene og fremstår hovedsakelige i funksjonelt stand.

Merknader:

-Knirk og fjæring i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv. Gulvet er også lagt over lange avstander og gjennom døråpninger til flere rom. Dette kan også være medvirkende.

4. Vinduer og ytterdører**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer som er beslått utvendig. Glass merket med årstall 2000. På vaskerom er vinduer fra 2004. Det ene soverommet har vindu med 3-lags glass fra 2019 og 2 stuevinduer har 3-lags glass fra 2023. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB.

-Fungerer normalt ved åpning/lukking

-Fremstår i normal stand i henhold til alder

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 påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

BALKONG:

Utgang fra stue til innglasset balkong og åpen balkong med flislagt gulv. Rekkverk er forskriftsmessig utformet.

Merknader:

-Det er bom under flere fliser og flere har sprukket som følge av dette. Bruk av uegnet materiale og forstsprenge er ofte medvirkende årsak. Gulvet har ikke fall som leder vann bort og stedvis dannes det dammer. Dette kan også bidra til slitasje og oppsprekking.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

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

-Stoppekraner er plassert i fordelingsskap for rør-i-rør og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut på våtrom.

Merknader:

-Det er ikke dokumentert at innebygget toalettssystemer er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Sentral forsyning av varmtvann i blokken.

Merknader:**TG 2 6.3 Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vinduskarmer og åpning av vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.

Merknader:

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

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2016

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1975

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

Eldre sikringsskap med nyere automatsikringer. 13 kurser inkludert hovedsikring. Hovedsakelig skjult anlegg.

Samsvarserklæring fremvist for:

- Installasjon i bad, WC og vaskerom ihht. tilbud. Utført av Riis Elektro AS, datert 21.10.2019.
- Lagt nye kurser til oppvaskmaskinen, ovn og kombi ovn. Lagt opp nye stikk på kjøkkenet 3stk under overskap. 1 stikk til ventilatorer. 1stk til ved siden av platetopp på høyre side. Og en ny stikk til kjøleskapet i over skapet av kjøleskapet, ny belysning på kjøkkenet under overskapene og ny styring. Flytte lysbryter til vaskerom ut på utsiden av vaskerom. pga ny innredning. Utført av Olaf Hansens Eftf. AS, datert 17.06.2022

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 12.juli 2016
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

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

Vær oppmerksom på:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHET/ENDRINGER:**

- Det er ikke tilsendt eller fremvist tegninger som kan verifisere bruk av rom og bygningens utforming i henhold til gitt tillatelse.
- Deler av vaskerommet har tidligere vært en bod. Endring fra bod til vaskerom krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

FERDIGATTEST:

- Det foreligger ferdigattest for; rehabilitering av våtrom med hovedstammer for vann og avløp for 5,7, 9, 11, 13, 15 og 17, datert 29.07.2020
- Det foreligger ferdigattest for; Avfallscontainere og snuplass for avfallshåndtering – BYA 74 m2. Datert 26.08.2016.
- Det foreligger ferdigattest for; Nybygg rekkegarasjer - BYA 252 m2 og BRA 240,8 m2. Datert 12.02.2014.
- Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligblokk fra 1975.
- Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

- Hull for innfesting av dusjdører er dels synlig og ikke tettet. Her er det risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.

1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

- Det er en liten avflassing på vegg over benk og det er skjært i tapet og gips ved lysbryteren. Noe sprukket i hjørne under innredning. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men i våtsonen reduseres også motstandsdyktighet mot vann.
- Enden på benkeplaten er ikke laminert og her vil det swelle ved vannsøl, vasking eller lignende.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

- Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er en liten avflassing på vegg over benk og det er noe sprukket i hjørne under innredning. I våtsonen reduseres også motstandsdyktighet mot vann.
- Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

2.1 Kjøkken Kjøkken

- Punktvis knirk i gulvet. Dette kommer som oftest av ujevnt undergulv.
- Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften.
- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper eller komfyrvakt på kjøkken selv om dette var påkrevd da kjøkken og installasjoner ble skiftet.

3.1 Andre rom

- Knirk og fjæring i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv. Gulvet er også lagt over lange avstander og gjennom døråpninger til flere rom. Dette kan også være medvirkende.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Det er bom under flere fliser og flere har sprukket som følge av dette. Bruk av uegnet materiale og forstpspreng er ofte medvirkende årsak. Gulvet har ikke fall som leder vann bort og stedvis dannes det dammer. Dette kan også bidra til slitasje og oppsprekking.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Det er ikke dokumentert at innebygget toalettstisterne er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning.

6.3 Ventilasjon

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

Takstmannens vurdering ved TG3: