

Selveierleilighet i blokk
Olav Vs gate 1
1767 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Glenn A. Lislerud

Dato: 20/08/2025

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

97071990

glenn@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:160, Bnr: 366
Hjemmelshaver:	Håkon Syver Hole
Seksjonsnummer:	34
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1990
Tomt:	Fellestomt på 2.216 m ²
Kommune:	3101-Halden

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Håkon Syver Hole
Befaringsdato:	18.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Felles tomt for sameiet, hvor det meste er bebygget. Øvrig areal er avsatt til fortau og parkeringsplasser for sameiet.

OM BYGGEMETODEN:

Eiendommen er trolig fundamentert på faste masser med betong og steinfundamenter. Ytterveggene i bygget er av 1 1/2 steinstegl. Vinduer og takvindu med dobbel isoleringsglass fra 1993. Etasjeskille mot kjeller er av plaststøpt betong mot kjeller og øvrige etasjer har trebjelkelag. Innvendig er leilighet plateslått og gulv i hovedsak helte furu/gran gulvbord.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet med overflater og teknisk anlegg i hovedsak fra ombygging i ca 1990. Overflater er senere malt opp og deler av kjøkkeninnredning er fornyet i senere tid. Bad er totalrenovert i 2015. Rapporten inneholder informasjon om avvik på ventilering, lekkasjesikring og fall til sluk på våtrom, samt normal slitasje og behov for modifisering.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Panelovner
- Vedovn i stue
- Varmekabler i gulv på bad

BOD OG PARKERING:

- Det er 26 biloppstillingsplasser som disponeres av sameiet

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Eiendomsverdi.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: Malte/tapetserte vegger. Fliser på bad

Tak: Malte tak

Gulv: Heltre gulv i stue og soverom, Laminatfliser i entré og fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om følgende:

- Bad er pusset opp i ca 2015
- Byttet benkeplate på kjøkken i ca 2015
- Montert ny vedovn i stue i ca 2017
- Malt en del overflater i 2025

FELLESKOSTNADER:

2.647 kr pr mnd pr 14.08.2025

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 måleverdige.

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
4.Etasje	46				46	
Bod i kjeller		5				5
SUM BYGNING	46	5			46	5
SUM BRA	51					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré, bad, kjøkken, stue, soverom

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyde på bad måles til ca 2,36 meter

-Takhøyde i øvrig rom måles til ca 2,5 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra kommunale opplysninger

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:

Gustav Hole

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:

Glenn A. Lislørud

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

20/08/2025



Glenn A. Lislørud

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

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at opprinnelig bad fra byggeår 1990, er totalrenovert i 2015 av fagkyndig. Det er fremlagt dokumentasjon i form av faktura/tilbud fra utførende på membranarbeider og innkjøp. Det er ikke fremlagt/informert hvem som har utført arbeider med flislegging og teknisk anlegg.

Fliser på vegger og malt himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett, dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfældige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Dør er plassert i våtsone til servant, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert
- Stedvis riss og løse mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
- Elektrisk avtrekksvifte i tak suger svært dårlig og har behov for rengjøring eller utskifting
- Dusjdører har behov for justering

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- 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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. 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.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilgjengelige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles 1:50 fall i dusj som er tilfredsstillende
- Det måles svakt ledefall mot dusj på gulv utenfor dusjsone

Merknader:

- Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør er ikke tilstrekkelig. Ved en lekkasje fra rom vil vann kunne renne ut av dør og skade tilstøtende rom og konstruksjoner. Det bør etableres tilstrekkelig oppkant av membran ved dør.
- Det er noen partier i dusj hvor vann blir liggende på gulv etter bruk. Dette kan skape misfarging og skader over tid
- Mykfug er løs flere steder og har svertesopp. Mykfug bør skiftes

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

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

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av våtromsplater, smøremembran og mansjetter.

Det er fremlagt dokumentasjon på at arbeider med membran er utført av Rolf Andreassen og Sønner AS

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 entré for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger. Det er ikke mulig å bore i nærheten av dusj som er det stedet skader vil oppstå først.

-Plastsluk med vannlås

Merknader:

- Det er ikke tegn til mansjett og smøremembran under klemring på sluk
- Slukrist er plassert skjevt over sluk, noe som kan vanskeliggjøre rengjøring av sluk
- Det er avløpsrør fra servant og vaskemaskin som går ned i gulv, hvor det ikke kan påvises membran og tetting
- Ca halvparten av forventet levetid på membran er passert

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1990

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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 opplyses om at kjøkkenet er fra ca 1990 og type er ukjent. Benkeplate og ventilator er i følge selger skiftet i ca 2015

Malte vegger og tak. Heltregulv. Kjøkkenet har underskap og vegghyller, heltre benkeplate med nedfelt vask. Frittstående kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin, komfyr. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det er ikke installert komfyrvakt. Dette var ikke et krav ved oppføring/ombygging, men anbefales alltid
- Det er montert automatisk lekkasjesikring på vanntilførsel
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

- Ventilator har svakt trekk ved funksjonstest med papirark, selv på full hastighet. Det bør gjennomføres service/rengjøring av ventilator og kanaler
- Slitasje på innredning etter alder og bruk

Det må forventes oppussing av kjøkken i tiden fremover

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

- Planavvik målt med laser på gulv for kontroll av planhet på etasjeskille. Det måless ikke avvik utover det som kan forventes av bygg etter alder og oppbygging

VEGGER:

- Malte/tapetserte vegger

HIMLING:

- Malte tak

GULV:

- Heltre gulv i stue og soverom, laminatfliser i entré

Merknader:

- Overflater bærer delvis preg av alder og slitasje

4. Vinduer og ytterdører**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type innadslående og det registreres datostempling fra 1993. På soverom er det Velux takvindu som er montert i skråvegg. Isolert ytterdør med ukjent alder.

-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:

- Vinduer og dører er fra byggeår (ombygging til leiligheter). Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, utskiftninger må kunne forventes

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 1990
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran er plassert i kjøkkenskap
- Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken og ved varmtvannsbereder
- Avløpslufting er ikke kjent
- Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

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
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger ved oppussing av bad i 2015
- Utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1992
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

120 liter varmtvannsbereder fra Høiax med produsjonsnr H6 (1992), plassert i hjørneskap på kjøkken. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt.

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

Bereder er plassert i hjørneskap og ikke fullt tilgjengelig for inspeksjon

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
- Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming
- Anbefalt brukstid på bereder er passert og utskifting må forventes

TG 2 6.3 Ventilasjon

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

Boligen er har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Det er spalte under dør for tilførsel av tilluft på bad

Merknader:

- Elektrisk avtrekksvifte i tak suger svært dårlig og har behov for rengjøring eller utskifting
- Ventilator har svakt trekk ved funksjonstest med papirark, selv på full hastighet. Det bør gjennomføres service/rengjøring av ventilator og kanaler
- Det kan med fordel monteres friskluftventiler i vegger om mulig

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 13.01.2024

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1990

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 ingen 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.

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 plassert i entré. Anlegget er lagt som skjult anlegg, det er totalt 5 kurser pluss hovedsikring som ikke er plassert i sikringsskap.

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:

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 13.januar 2014

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegg er oppgradert etter 1999.

-Det er ikke kursfortegnelse i sikringsskap

-Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er ikke avdekket noen ulovligheter ved leilighet

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest på ombygging av industrilokale i kommunens arkiver datert 26.03.1984

-Det foreligger midlertidig brukstillatelse på ombygging/bolig i kommunens arkiver datert 14.08.1992

-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene.

-Det foreligger ferdigmelding på montering av heis i kommunens arkiver datert 23.11.1994

-Det foreligger ferdigattest på oppføring av terrasser/boligkvartal i kommunens arkiver datert 12.09.2001

-Det foreligger ferdigattest på anlegges av miljøstasjon i kommunens arkiver datert 13.05.2022

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:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

-Dør er plassert i våtsone til servant, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert

-Stedvis riss og løse mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

-Elektrisk avtrekksvifte i tak suger svært dårlig og har behov for rengjøring eller utskifting

-Dusjdører har behov for justering

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Det er ikke tegn til mansjett og smøremembran under klemring på sluk

-Slukrist er plassert skjevt over sluk, noe som kan vanskeliggjøre rengjøring av sluk

-Det er avløpsrør fra servant og vaskemaskin som går ned i gulv, hvor det ikke kan påvises membran og tetting

-Ca halvparten av forventet levetid på membran er passert

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Ventilator har svakt trekk ved funksjonstest med papirark, selv på full hastighet. Det bør gjennomføres service/rengjøring av ventilator og kanaler

-Slitasje på innredning etter alder og bruk

Det må forventes oppussing av kjøkken i tiden fremover

3.1 Andre rom

-Overflater bærer delvis preg av alder og slitasje

4.1 Vinduer og ytterdører

-Vinduer og dører er fra byggeår (ombygging til leiligheter). Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, 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

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger ved oppussing av bad i 2015

-Utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av 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
- Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming
- Anbefalt brukstid på bereder er passert og utskifting må forventes

6.3 Ventilasjon

- Elektrisk avtrekksvifte i tak suger svært dårlig og har behov for rengjøring eller utskifting
- Ventilator har svakt trekk ved funksjonstest med papirark, selv på full hastighet. Det bør gjennomføres service/rengjøring av ventilator og kanaler
- Det kan med fordel monteres friskluftventiler i vegger om mulig

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør er ikke tilstrekkelig. Ved en lekkasje fra rom vil vann kunne renne ut av dør og skade tilstøtende rom og konstruksjoner. Det bør etableres tilstrekkelig oppkant av membran ved dør.
- Det er noen partier i dusj hvor vann blir liggende på gulv etter bruk. Dette kan skape misfarging og skader over tid
- Mykfug er løs flere steder og har svertesopp. Mykfug bør skiftes

TG 3 settes på bakgrunn av manglende membran ved dør. Prisvurdering er satt ut fra hva det kan koste å demontere dørkarm, etablere oppkant med membran og remontere dørkarm.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-