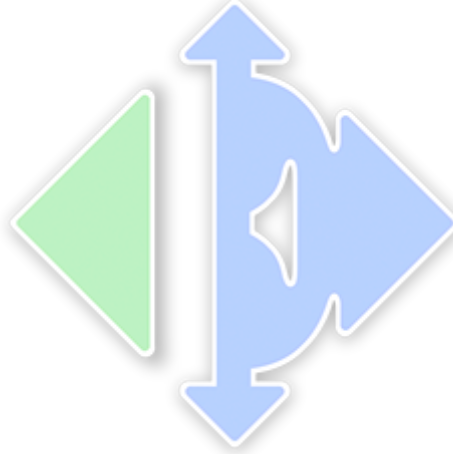


Seksjonsleilighet i flermannsbolig
Nedre Bankegate 19A
1771 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	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

Glenn A. Lislørud

Dato: 16/05/2025

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:62, Bnr: 282
Hjemmelshaver:	Carl Thomas Fjellstad og Merete Kristin Fjellstad
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2005
Tomt:	Fellestomt på 219 m ²
Kommune:	3101-Halden

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Carl Thomas Fjellstad og Merete Kristin Fjellstad
Befaringsdato:	25.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Ikke opplyst
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Relativ flat fellestomt som består av bakgård som er steinlagt med noe beplantninger mot bolig. Det er felles boder plassert i bakgård.

OM BYGGEMETODEN:

Flermannsbolig over 2 plan som ble oppført i 2005 etter brann på tidligere bygg. Bygg er oppført med støpt plate på mark, vegger trolig i isolert bindingsverk med malt stående kledning på ytterside. Takverk i saltak, teknet med teglstein. Vinduer med 2 stk enkle uisolerte glass.
Innvendig er bolig platekledd.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Hel og pen leilighet med enkel oppbygging. Planløsning er arealeffektiv. Det er avvik i forbindelse med fall på baderomsgulv.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Varmekabler på bad

BOD OG PARKERING:

-Felles bod i bakgård

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

-Selger

-Kommunale opplysninger i meglerpakka

-Propcloude.no

-Boligmappa.no

-Det er levert egenerklæring fra selger

-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

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

Vegger: Slette malte vegger.

Tak: Slette malte tak

Gulv: Parkettgulv. Fliser på bad

Overflater er hele og pene med normal slitasje etter alder. Det må forventes merker og sår etter oppheng og bruk. Det er målt planhet på gulv med noen merkbare avvik på mindre partier.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om følgende:

-Bad ble oppgradert i 2015 med ny membran og fliser på gulv. Vegger fikk ny våtromsstrie

-Montert fliser over kjøkkenbenk i 2025

-Byttet stikkontakt til kjøleskap i 2025

-Kommunal overvannspumpe hadde funksjonfeil i 2014, noe som gjorde at det kom vann inn i første etasje og leiligheter ble da renoveret gjennom forsikringsselskap.

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:

2.000 kr pr mnd pr 29.04.2025

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
1.Etasje	36				36	
SUM BYGNING	36				36	
SUM BRA	36					

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:

Entré, stue/kjøkken, sovealkove, bad

BRA-e:

Ingen

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyde på bad måles til ca 2.21 meter

-Takhøyder i øvrig rom måles til ca 2.27 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, datert 22.04.2025

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:**

Ingen tilstede med takstmann på befaring

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. Lislerud

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

16/05/2025



Glenn A. Lislerud

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2005. Det ble gjort en oppgradering i 2015 i forbindelse med en forsikringssak.

Malt strie på vegger og malt himling. Badet har servantinnredning med dører og speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett. Avtrekksventil i tak over dusj og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

Tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin

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

-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Rørskap til vann er plassert i vegg på bad

Merknader:

-Servant viser tegn til krakelering

-Det spruter/lekker av blandebatteri på servant ved bruk

-Dør inn til bad subber og trenger justering

-Dør i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger

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 innsisert.

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 tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under dusjkabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det er på tilfældige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

-Det måles tilnærmet flatt gulv og ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 3mm, men det er høy kant opp mot terskel om er flislagt. Om membran er trukket opp bak sokkelflis, anses høydeforskjell som tilfredsstillende, men dette er ikke mulig å konstatere uten å gjøre demonterende tiltak.

Det må forventes at vann kan bli liggende på gulv og ikke renne tilstrekkelig til sluk.

Merknader:

-Svært lite fall på gulv

-Misfarging i fuger mellom fliser

-Innfesting til gulvmontert toalett har trolig perforert membran

-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel

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 muligheter for å rengjøre sluk.

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 våtromssystem (malt strie) på vegger og smøremembran under fliser.

Selger informerer om at badegulv ble lagt på nytt med ny membran og vegger ble påført våtromsstrie i 2015.

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 vegg i entré for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Plastsluk med vannlås

Merknader:

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført

-Det er ikke mulig å se tegn til membran eller mansjett i sluk eller andre steder på bad

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen forventes å være forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år

-Innfesting til gulvmontert toalett har perforert membran

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2005

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 2005 og type er ukjent.

Malte vegger og tak, parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask.

Frittstående kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og komfyr. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

Varmtvannsbereder er plassert i hjørneskap på kjøkken.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det er ikke installert komfyrvakt

-Det er montert automatisk lekkasjesikring på vanntilførsel

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med delvis høy slitasje iht bruk og alder

Merknader:

- Det mangler endetetting benkeplate
- Dels sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder
- Kjøkkenet er eldre og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre
- Noe knirk i gulv
- Mangler fug mellom vegg fliser og benkeplate på befaringsdagen. Dette er utført av selger etter befaring
- Stengevrider til avløp/bunnventil i vask er ikke fungerende på befaringsdagen
- Anbefales at det monteres komfyrvakt

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører**

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2 enkle uisolert glass med malte karmen. Vinduer er av type sidehengslet, det registreres ingen datostempling, men det er naturlig å anta at disse er fra oppføringsår 2005. Ytterdør med brann og lyd kvalifikasjoner.

-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:

- Sår og merker på ytterdør
- Ytterdør trenger smøring
- Liten isolasjonsevne på vinduer
- Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

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 2005

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

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

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

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

Merknader:

- Dels korrosjonsdannelser på kobberrør på samlestamme i rørskap, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer
- Ingen dokumentasjon på anlegg
- Festemutter på stoppekran mangler
- Løft/senk funksjon på avløp i vask på kjøkken har løsnet

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

120 liter varmtvannsbereder fra 2004, plassert i hjørneskap på kjøkken. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom uten sluk. Det er montert automatisk lekkasjestopper på vanntilførsel med sensorer ved bereder. Fra sikkerhetsventil er det satt på gardena plasslange som er koblet til avløp.

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

Merknader:

- Gardena plasslange er ikke godkjent type slange fra sikkerhetsventil. Dette grunnet at slange ikke tåler varmtvann over tid ved en lekkasje
- Slange fra sikkerhetsventil er tilkoblet direkte avløp og ikke brutt avløp slik forskriften krever. Dette betyr at det kan være lekkasje fra sikkerhetsventil i lengre tid uten at lekkasje synliggjøres
- 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. Denne berederen har effekt på 1950W.
- Over halvparten av forventet levetid på bereder er passert og anbefalt brukstid er passert. Bytte av bereder i tiden fremover må forventes

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2005

Det var sist inspisert i 2021

Anlegget ble sist fornyet i 2021

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er har naturlig ventilerings via lufteventiler i yttervegg stue og mekanisk avtrekk på bad og kjøkken via aggregat i kjøkkenhette.

- Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen
- Vifte på aggregat/vifte på kjøkken er byttet i 2021

Merknader:

-Det kunne med fordel vært montert en friskluftsventil til i stue/kjøkken

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 28.06.2024

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2005

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke 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 samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang. Anlegget er i hovedsak skjult, det er totalt 6 kurser inkludert hovedsikring.

-Det foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer i boligmappe for:

-Bytte av vifte i kjøkkenhette, datert 01.12.2021

-Flyttet stikkontakt til kjøleskap, datert 28.04.2025

-Flyttet automat grunnet feil samleskinne pinner, datert 03.07.2024

Det ligger ikke dokumentasjon der fra installering av anlegg tilbake i 2005, og det må dermed forventes at anlegg ikke har full dokumentasjon.

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 28.juni 2024

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

Merknader:

-Det er ikke fremvist komplette 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 etter 1999.

Vær oppmerksom på:

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 byggemeldt.

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er ikke avdekket noen ulovligheter med leilighet

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for nybygg (gjenoppbygging etter brann), datert 01.02.2005

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**

- Servant viser tegn til krakelering
- Det spruter/lekker av blandebatteri på servant ved bruk
- Dør inn til bad subber og trenger justering
- Dør i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Svært lite fall på gulv
- Misfarging i fuger mellom fliser
- Innfesting til gulvmontert toalett har trolig perforert membran
- Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført
- Det er ikke mulig å se tegn til membran eller mansjett i sluk eller andre steder på bad
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen forventes å være forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år
- Innfesting til gulvmontert toalett har perforert membran

2.1 Kjøkken Kjøkken

- Det mangler endetetting benkeplate
- Dels sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder
- Kjøkkenet er eldre og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre
- Noe knirk i gulv
- Stengevrider til avløp/bunnventil i vask er ikke fungerende på befaringsdagen

4.1 Vinduer og ytterdører

- Sår og merker på ytterdør
- Ytterdør trenger smøring
- Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Dels korrosjonsdannelser på kobberør på samlestatte i rørskap , større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer
- Ingen dokumentasjon på anlegg
- Festemutter på stoppekran mangler
- Løft/senk funksjon på avløp i vask på kjøkken har løsnet

6.2 Varmtvannsbereder

- Gardena plastslange er ikke godkjent type slange fra sikkerhetsventil. dette grunnet at slange ikke tåler varmtvann over tid ved en lekkasje
- Slange fra sikkerhetsventil er tilkoblet direkte avløp og ikke brutt avløp slik forskriften krever. Dette betyr at det kan være lekkasje fra sikkerhetsventil i lengre tid uten at lekkasje synliggjøres
- 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. Denne berederen har effekt på 1950W.
- Over halvparten av forventet levetid på bereder er passert og anbefalt brukstid er passert. Bytte av bereder i tiden fremover må forventes

Takstmannens vurdering ved TG3: