

Leilighet i blokk
Østgårdveien 4A
1617 Fredrikstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 02/08/2025

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 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:202, Bnr: 148
Hjemmelshaver:	Bente Pedersen & Gunnar Heitmann
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	2
Byggeår:	1971
Tomt:	4000 m ²
Kommune:	3107-Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Bente Pedersen
Befaringsdato:	10.07.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Felles tomt for borettslaget opparbeidet med asfalterte gang- og parkeringsarealer. For øvrig større gressarealer med diverse busker og beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:

Blokkbebyggelse antatt fundamentert på stedlige masser, bærende konstruksjoner antatt oppført i betong. Yttervegger kledd med forblendet teglstein og malt murpuss, dels med trekledning. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass i PVC. Vinduer er av type fastkarm og toppsving og det registreres datostempling fra 2012. Entredør fra antatt byggeår i brannklasse B30. Flatt takkonstruksjon teknet med sveiset papp. Balkong på ca. 11 kvm konstruert betong, tilfarergulv med terrassebord, malt trepanel på vegger og noe malt/pusset betong i himling. Rekkverk konstruert i stål med plater imellom.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

3-roms leilighet liggende i 1.etasje. Boligen fremstår med normal standard, med normal slitasje som kommer av normalt bruk og alder. Nåværende eiere har utført moderniseringer i noen rom med nye overflater. Enkelte bygningsdeler har kort gjenværende bruks- og levetid med oppgraderingsbehov i tiden fremover. Badet har ingen sluk på gulv og er ikke utformet som et komplett våtrom, men et rom med vanninstallasjoner.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Varmekabler på bad og panelovner

BOD OG PARKERING:

-Bod i kjeller på 5kvm

-Parkering på oppmerkede plasser etter borettslagets bestemmelser

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

-Selger

-Kommunale opplysninger i meglerpakka

-PropCloud.no

-Boligmappa.no

-Det er levert egenerklæring fra selger

-Det er ikke fylt ut 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):

1.ETG

Vegger: Malt, tapetsert og fliser på badet

Tak: Slett

Gulv: Parkett, vegg-vegg teppe, laminat, belegg og fliser på badet

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

-Malt innvendige overflater i de fleste rom

-Rørfornyng av blokken i 2012, utført i regi av borettslaget

-Satt opp igjen kontakter i leiligheten etter oppussing. Montert noe smarthus løsninger i noen rom. Er selv utdannet elektriker, og har fått bistand fra en annen elektriker

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:

Ikke opplyst

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 m²	S-Rom m²
1.etasje	77			11	77	
Kjeller		5				5
SUM BYGNING	77	5		11	77	5
SUM BRA	82					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1.etasje:

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

BRA-e:

1.etasje:

-Ingen

Kjeller:

-Bod

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyden i boligen er 2,39 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**PLANAVVIK:**

- Planavvik målt med laser på gulv i boligen viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter
- Målte høydeforskjeller anses ikke som unormale med hensyn til alder på bygningsmassen

GULV:

- Normal slitasje

VEGG/HIMLING:

- Normal slitasje, eventuelle skjolder, merker eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg av bolig

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Selger

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

02/08/2025



Marcus Winther

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

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra ca 2012. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er utformet som et komplett våtrom da det ikke er sluk i gulvet. Det er derfor ikke utført full våtromskontroll og rommet er å betegne som et rom med vanninstallasjoner.

Fliser på vegger og malt slett himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, dusjkabinett og avtrekksventil i vegg. Badet har utenpåliggende vann- og avløpsrør.

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

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker

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

Merknader:

-Det er ikke etablert tilluft til rom med avtrekk. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling

-Avtrekk har behov for rens/vedlikehold

-Det registreres hulrom under enkelte fliser og det er påvist riss/sprekker i fuger som kan komme i følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med gulvvarme, ingen sluk på gulv.

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

Merknader:

-Måling av fall på gulv viser ujevne forhold, hvor laveste punkt er målt ved toalett. Fallforhold på gulv er ikke relevant da rommet ikke har sluk. Eventuelt lekkasjevann vil kunne gå utover tilstøtende bygningsdeler

-Det registreres hulrom under de fleste gulvfliser og det er påvist riss/sprekker som kan komme i følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Type membran på bad er ukjent og kan ikke konstateres. Rommet er heller ikke utført som et komplett våtrom da det ikke er sluk på gulv.

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.

-Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke utført da rommet ikke er utformet som et komplett våtrom. Det var heller ingen hensiktsmessige steder å gjennomføre hulltaking grunnet begrenset tilkomst fra tilstøtende rom

-Det er utført fuktmåling på overflater, på erfaringsmessige utsatte områder, uten funn av unormale verdier på befaringsdagen

Merknader:

- Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er utformet som et komplett våtrom. For å tilfredsstille dagens krav til våtrom, må rommet ha sluk og det må være tilstrekkelig fall slik at bruks- og lekkasjevann ledes mot sluk. Vegger og gulv må også være utført med komplett tettesjikt
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Eldre kjøkken i heltre, alder og type er ukjent.

Malte vegger med flis over benk, malt slett himling og belegg på gulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask i stål. Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Mekanisk ventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har også mindre rom ved siden av med opplegg for vaskemaskin og fryseboks.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Varmtvannsbereder plassert innerst i hjørneskap, samt stoppekran

Merknader:

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt men er utdatert med moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre og skiftes ofte ut før den antatte bruks- og levetiden er forbigått

3. Andre Rom**Ingen** 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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 og balkongdører med 3-lags glass i PVC. Vinduer er av type fastkarm og toppsving og det registreres datostempling fra 2012. Entredør fra antatt byggeår i brannklasse B30.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringdagen

-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:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Balkong på ca. 11 kvm konstruert betong, tilfarergulv med terrassebord, malt trepanel på vegger og noe malt/pusset betong i himling. Rekkverk konstruert i stål med plater imellom.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Rørfornyning i 2012

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av stål, kobber og sluker i plast. Rørfornyning av blokken utført i 2012. 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 til leiligheten er lokalisert i kjøkkenskap

Merknader:

-Vegghengt toalett på bad har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn, eller hvilken produkttype som er brukt er heller ikke fremlagt. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig

-Deler av anlegget er av eldre materiale. 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 forbi. Utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent

Varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på i hjørneskap. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og lekkasjesikret mot avløpsinnstallasjon.

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

Merknader:

-Alder og forhold på berederen er ukjent og ikke mulig å kontrollere. Om berederen er plassert med vanntett bunn mot gulv er også ukjent. Plasseringen er noe ugunstig da deler av kjøkkenet mot demonteres ved utskiftning/reparasjon

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

-Avtrekk på kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

- Avtreksventil på bad har behov for rens/vedlikehold
- Det er ikke etablert tilluft til rom med avtrekk. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling

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 Februar 2015

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

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 observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappeoppgang, sikringsskap til høyre tilhører den aktuelle leiligheten. Anlegget er utenpåliggende og skjult og det er totalt 8 kurser inkludert hovedsikring.

Selger har fremlagt dokumentasjon for:

-Montert lys på bad/vaskerom, nye stikkontakter, brytere og lys i stue og soverom, og nytt termostat på bad. Utført av Rolf Martinsen, datert 11.07.2025

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:

-Anlegget i denne leiligheten ble sist kontrollert i februar 2015

-Rapport fra dengang er godkjent og avsluttet

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 før 1999

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er ikke fremlagt tegninger for boligen, det er da ukjent om dagens bruk samsvarer med hva som ble byggemeldt

FERDIGATTEST:

-Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Ingen ildsteder

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

-Det er ikke etablert tilluft til rom med avtrekk. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling

-Avtrekk har behov for rens/vedlikehold

-Det registreres hulrom under enkelte fliser og det er påvist riss/sprekker i fuger som kan komme i følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Måling av fall på gulv viser ujevne forhold, hvor laveste punkt er målt ved toalett. Fallforhold på gulv er ikke relevant da rommet ikke har sluk. Eventuelt lekkasjevann vil kunne gå utover tilstøtende bygningsdeler

-Det registreres hulrom under de fleste gulvfliser og det er påvist riss/sprekker som kan komme i følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

-Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er utformet som et komplett våtrom. For å tilfredsstille dagens krav til våtrom, må rommet ha sluk og det må være tilstrekkelig fall slik at bruks- og lekkasjevann ledes mot sluk. Vegger og gulv må også være utført med komplett tettesjikt

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

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt men er utdatert med moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre og skiftes ofte ut før den antatte bruks- og levetiden er forbigått

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Vegghengt toalett på bad har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn, eller hvilken produkttype som er brukt er heller ikke fremlagt. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig

-Deler av anlegget er av eldre materiale. 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. Utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

6.3 Ventilasjon

- Avtrekkssventil på bad har behov for rens/vedlikehold
- Det er ikke etablert tilluft til rom med avtrekk. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling

Takstmannens vurdering ved TG3: