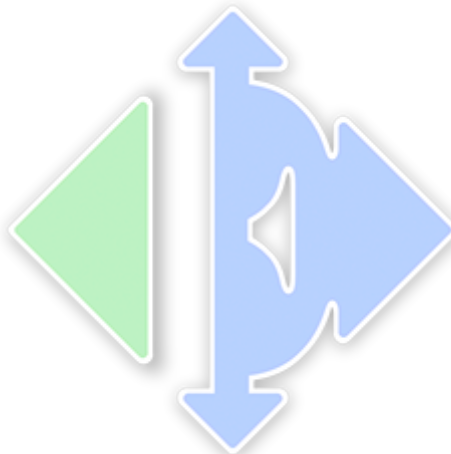


Andelsleilighet (I blokk)
Forstrøms vei 3A
1778 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Stian Blåvarp

Dato: 30/09/2025

Navestadveien 16

Borgenhaugen 1738

92850704

stian@bolavi.no

Bolavi



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:66, Bnr: 713
Hjemmelshaver:	Eli Andreassen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	20
Byggeår:	1959
Tomt:	Felles eiet 4738 m²
Kommune:	3101-Halden

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Karin Eilertsen
Befaringsdato:	24.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Det er asfalterte veier og gangstier rundt blokkene.
 Det er oppført garasjerrekker mellom blokkene.
 Det er muligheter for parkering på oppmerkede områder.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført med fundamenter, etasjeskiller og bærende vegger antatt i armert betong. Ytterveggene er i mur/betong, med innslag av felter i bindingsverk, og utvendig kledd med fasadeplater. Takkonstruksjonen er flat, antatt tekket med sveiset asfaltbelegg eller tilsvarende materiale. Eiendommen består av en etasjeblokk med felles inngangsparti, trappeoppgang og heis.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår med normal standard ut fra alder og byggeår 1959. Badet har høy alder og oppgradering må kunne påregnes på sikt. Vinduer og enkelte tekniske installasjoner har passert forventet levetid og vil kreve utskiftninger eller vedlikehold over tid. Leiligheten er ellers funksjonell, men videre oppgraderinger og normalt vedlikehold må påregnes for å sikre god funksjon og levetid.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Stråleovn på bad
- Vegghengte radiatorer

PARKERING:

- Parkering på borettslagets bestemmelser

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Propcloud.no
- Det er ikke levert egenerklæring fra selger
- Det er ikke svart ut på tilsendt spørreskjema fra takstmann da bolig selges som dødsbo

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):

Gulv:Belegg på alle gulv

Vegger:Vegger med kombinasjon av tapet og malt strietapet

Himling:Slett malt i alle rom

Overflater er generelt hele og pene. Det må forventes sår og merker etter oppheng og generelt bruk

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det opplyses:

- Nytt kjøkken 2016
- Nyere belegg gang og kjøkken

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader pr. mnd. 5491 kr. Datert 23.09.2025

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
2.Etasje	64	-	9	-	64	9
Bod loft	-	6	-	-	-	6
Bod kjeller	-	2	-	-	-	2
SUM BYGNING	64	8	9	-	64	17
SUM BRA	81					

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:

Gang, bad, kjøkken, stue og 1 soverom

BRA-e:

Bod på loft og i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Bad: ca 2.40 meter

-Øvrige rom: ca 2.42 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra matrikkel tilsendt i meglerpakke

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. Leiligheten var møblert, og selger var til stede under besiktelsen

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Karin Eilertsen

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:

Stian Blåvarp

Takstmann BMTF

30/09/2025

Stian Blåvarp

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

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med eldre alder.

Bad på ca 3.1 kvm med belegg på gulv, malt strietapet på vegg og slett malt betong i himling.

Badet har servantinnredning med skaper og speilskap, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Lufteventil i vegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

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

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

Merknader:

-Det var redusert mulighet for inspeksjon av veggtapet bak dusjkabinett og vaskemaskin på befaringsdagen grunnet tilkomst. Det kan derfor være forhold i disse områdene som ikke har blitt observert på befaringsdagen

-Dør og omramming i våtzone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming

-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger

-Servantinnredning med sår og merker etter normal bruk

-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

-Det registreres sprekke i tapet enkelte steder overgang belegg/tapet under servant på befaringsdagen

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, sluk i gulv under servant.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-På tilgjengelige områder måles det 1:100 fall på gulv mot sluk, fall rundt sluk har fall 1:50 som er tilfredsstillende

-Høydeforskjell fra topp sluk til topp beleg ved dør er 70mm, som er tilfredsstillende

Merknader:

-Det var redusert mulighet for inspeksjon av beleg under dusjkabinett og vaskemaskin på befaringsdagen grunnet tilkomst. Det kan derfor være forhold i disse områdene som ikke har blitt observert på befaringsdagen

-Innfesting til gulvmontert toalett har perforert membran, noe som var vanlig den gang badet ble oppført. Tilstand under toalett og innfesting kan ha gitt skader på tettesjikt og kan ikke kontrolleres uten å demontere toalettet

-stedvis flekker/merker i gulvbelegg fra vaskemaskin

-Belegg på gulv har passert forventet levetid. For nærmere vurdering av membranløsningen vises det til punkt 1.1.3 membran

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av belegget på gulv, malt strietapet på vegger som var vanlig på den tiden badet ble oppført

-Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke mulig gjennomføre på bakgrunn av veggens og gulvets konstruksjon av betong

-Plastsluk med funksjonell vannlås

Merknader:

-Det er vanskelig å konstatere om gulvbelegget er tilstrekkelig klemmt under klemring i sluket. Når dette ikke kan observeres, foreligger det risiko for at vann kan trenge mellom belegget og undergulv dersom klemringen ikke er montert forskriftsmessig

-Innfesting til gulvmontert toalett har perforert membran, noe som var vanlig den gang badet ble oppført. Tilstand under toalett og innfesting kan ha gitt skader på tettesjikt og kan ikke kontrolleres uten å demontere toalettet

-Våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot tapet og belegget innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

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

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

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

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2016 og type er Mesterkjøkken

Kjøkkenet på ca 9.8 kvm med belegget på gulv, malt tapet på vegger og slett malt i himling.

Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask. Det er montert sprutplate mellom benkeplate og overskap. Frittstående kombiskap (kjøl og frys) og komfyr. Mekanisk ventilator med kullfilter.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det er installert automatisk lekkasjesikring

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Dels sår og merker på fronter og innredning som kommer av normal bruk og alder

-Det registreres sprekk i fuge overgang overskap og himling på befaringsdagen

-Ventilator med kullfilter/omluft. 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. Avvik vurdert i punkt 6.3 ventilasjon

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:

- Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 6mm på strekker under 2 meter og opptil 11mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Målte høydeforskjeller anses ikke som unormale med hensyn til alder på bygningsmassen

GULV:

- Normal slitasje iht. alder

VEGG/HIMLING:

- Normal slitasje iht. alder

Overflater er generelt hele og pene. Det må forventes sår og merker etter oppheng og generelt bruk. Overflatene har samtidig en viss alder, noe som kan medføre behov for oppgraderinger i tiden fremover

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type toppsving og det registreres datostempling fra 1986-1994.

Inngangsdøren til leiligheten merket B30/35dB

Det er ventil i vindu på soverom

Nyere vinduer i stue med 2-lags glass med malte karmen og alubeslag utvendig. Vinduer er av type toppsving, datostempling fra 2016

-Vinduer og dører er funksjonstestet

-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:

-Vindu på soverom subber ved åpne-lukking, justering anbefales

-Tetningslister er nokså harde og slitte med begrenset funksjon på eldre vinduer. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye

-Tørkesprekker og avflasket maling på innvendige/utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekke-dannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid

-Forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Innglasset balkong på ca 9 kvm fra 2003 med fliser på gulv, murvegger og spiler i himling. Konstruksjonen er oppført i betong med flislagt gulv, rekkverk konstruert med aluminium og glass, øvre del på rekkverk har skyvbare glass

Det er montert elektriske persiennner utvendig på fasade.

Det er målt tilfredsstillende fall på gulv.

Det er målt tilfredsstillende høyde på rekkverk.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt i konstruksjonen. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

Merknader:

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg med varierende alder, bestående av kobber, avløp og sluk 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

-Stoppekransen for kaldt vann plassert på vegg på bad mellom servant og toalett og er funksjonstestet

-Selger opplyser om nyere kobberør fra 2020 på kjøkken og varmtvannsbereder

-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken

-Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:

-Deler av røranlegget i leiligheten er fra byggeår og forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

-Dels korrosjonsdannelser på kobberør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med vanninstallasjoner. Ved arbeider på vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

56 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på vegg på bad. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk.

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

-Det er ikke observert tegn til lekkasjer på befaringsdagen

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

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via åpning av vinduer, lufteventil i et vindu og på vegg bad, mekanisk avtrekk på kjøkken

-Avtrekk på kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringdagen

Merknader:

-Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklime

-Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom. For et tilfredsstillende inneklime anbefales det å etableres minst 1 lufteventil pr oppholdsrom

-Ventilator med kullfilter/omluft. 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

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 10.04.2025

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1959

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med skrusikringer og noen automatsikringer plassert på vegg i felles oppgang. Anlegget er delvis åpent/skjult, det er totalt 7 kurser inkludert hovedsikring.

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:

-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 10.04.2025

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

Merknader:

- Det er ikke svart ut tilsendt spørreskjema fra takstmann, det kan være feil eller mangler ved anlegget som ikke er opplyst om
- 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
- Anlegget til boligen er gammelt/utdatert, det er ujordete stikkontakter i flere rom som ikke er skiftet ut. En ujordet stikkontakt og et ujordet støpsel har kun ett lag med isolasjon. Det har heller ingen ekstra beskyttelse mot berøringsfare ved en eventuell feil på utstyret
- Anlegget er av eldre dato og har skursikringer, skrusikringer er en gammel type sikring og et sikkert tegn på at anlegget bør oppgraderes/skiftes ut
- 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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Selger opplyser at det tidligere var etablert en luke i gulvet på innglasset balkong som rømningsløsning. Denne er nå fjernet, og det foreligger ikke alternative rømningsmuligheter fra balkongen. Det anbefales at forholdet avklares med sameiet eller kommunen for å sikre at gjeldende krav til rømningsvei er ivaretatt

-Det er fremlagt tegninger av boligen, datert 14.10.1957. Det er fremlagt oppdaterte tegninger for ombygning av innglasset balkonger, datert 16.12.2003. Oppdaterte tegninger samsvarer med dagens bruk

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for installasjon av heis, datert 03.01.2001

-Det foreligger ferdigattest for omlegging av vann og avløp til separatsystem- utkobling av septiktank, datert 19.05.2005

-Det foreligger ingen ferdigattest for boligen, det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

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**

-Det var redusert mulighet for inspeksjon av veggtafet bak dusjkabinett og vaskemaskin på befaringsdagen grunnet tilkomst. Det kan derfor være forhold i disse områdene som ikke har blitt observert på befaringsdagen

-Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming

-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger

-Servantinnredning med sår og merker etter normal bruk

-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

-Det registreres sprekk i tapet enkelte steder overgang beleggtapet under servent på befaringsdagen

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Det var redusert mulighet for inspeksjon av belegg under dusjkabinett og vaskemaskin på befaringsdagen grunnet tilkomst. Det kan derfor være forhold i disse områdene som ikke har blitt observert på befaringsdagen

-Innfesting til gulvmontert toalett har perforert membran, noe som var vanlig den gang badet ble oppført. Tilstand under toalett og innfesting kan ha gitt skader på tettesjikt og kan ikke kontrolleres uten å demontere toalettet

-stedvis flekker/merker i gulvbelegg fra vaskemaskin

-Belegg på gulv har passert forventet levetid. For nærmere vurdering av membranløsningen vises det til punkt 1.1.3 membran

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Det er vanskelig å konstatere om gulvbelegget er tilstrekkelig klemmt under klemring i sluket. Når dette ikke kan observeres, foreligger det risiko for at vann kan trenge mellom belegg og undergulv dersom klemringen ikke er montert forskriftsmessig

-Innfesting til gulvmontert toalett har perforert membran, noe som var vanlig den gang badet ble oppført. Tilstand under toalett og innfesting kan ha gitt skader på tettesjikt og kan ikke kontrolleres uten å demontere toalettet

-Våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot tapet og belegg innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover

4.1 Vinduer og ytterdører

- Vindu på soverom subber ved åpne-lukking, justering anbefales
- Tetningsliser er nokså harde og slitte med begrenset funksjon på eldre vinduer. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye
- Tørkesprekker og avflasket maling på innvendige/utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid
- Forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Deler av røranlegget i leiligheten er fra byggeår og forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner
- Dels korrosjonsdannelser på kobberrør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med vanninstallasjoner. Ved arbeider på vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende

6.3 Ventilasjon

- Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innneklima
- Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom. For et tilfredsstillende innneklima anbefales det å etableres minst 1 lufteventil pr oppholdsrom
- Ventilator med kullfilter/omluft. 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

Takstmannens vurdering ved TG3: