

Andelsleilighet i flermannsbolig
Johan Paulsens vei 17D
1738 Borgenhaugen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Glenn A. Lislerud

Dato: 02/06/2025

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:1048, Bnr: 68
Hjemmelshaver:	Ole-Fredrik Aamodt
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	202
Byggeår:	2004
Tomt:	3.114 m ²
Kommune:	3105-Sarpsborg

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ole-Fredrik Aamodt
Befaringsdato:	20.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt med asfalterte parkeringsplasser og internstier. På sørside av bygg er det opparbeidet fine gressarealer med prydbusker.

OM BYGGEMETODEN:

Flermannsboliger med totalt 14 leiligheter fordelt på 2 bygg. Det er oppført frittstående sportsboder på tomten. Bygg er oppført med betongplate mot grunn, vegger og takverk i trekonstruksjon. Utvendig er bygg kledd med stående malt kledning og vinduer med 2 lags glass. Tak er bygget opp med prefabrikerte takstoler som er tekket med sutakplater og yttertekkning med takstein. Det er lagringsloft med tilgang fra loftstige i leilighetens entré.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fin arealeffektiv leilighet med normal slitasje siden byggeår. Kjøkken, veggoverflater og deler av bad er oppgradert i senere tid. Stor lagringsplass på internt loft.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Panelovner

BOD OG PARKERING:

- Sportsbod ute på 5 kvm
- Leilighet har egen parkeringsplass.
- 2 parkeringsplasser med lademulighet som kan benyttes av eiere
- Gjesteparkeringer

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Propcloude.no
- Boligmappa.no
- Sarpsborg kommunes digitale arkiver
- 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 vegger. Bad har malte vegger og spilevegger

Himling: Tak-ess plater

Gulv: Laminatgulv. Bad har vinylbelegg

- Overflater er hele og har normal slitasje etter alder og bruk.
- Laminatgulv har stedvis skjøter som har glidd litt fra hverandre
- Det må forventes sår og merker etter bruk og oppheng

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om følgende:

- Montert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
- Montert dusjhjørne og overflate oppusset bad med maling og spileplater. Det er smurt ny membran bad spileplater. Arbeid er utført som egeninnsats
- Malt vegger stue/kjøkken og gang
- Montert ny stikkontakt i stue, utført som egeninnsats/vennetjeneste av faglært elektriker

FELLESKOSTNADER:

6.253 kr pr mnd pr 19.05.2025

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	46			6	46	
Utvendig sportsbod		5				5
SUM BYGNING	46	5		6	46	5
SUM BRA	51					

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, bad, soverom, stue/kjøkken

BRA-e:

Utvendig sportsbod

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyder måles til ca 2,4 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi

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 og tekking 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:**

Ole-Fredrik Aamodt

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

02/06/2025



Glenn A. Lislerud

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 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 2004, men det er nylig gjort oppgraderinger på bad. Malt våtromstapet er fjernet på to og en halv vegg, og det er smurt ny membran på disse vegger før det er montert nye spileplater. Det opplyses at dette er utført som egeninnsats og det er fremlagt bilder av utførelsen.

Videre er det montert nytt dusjkabinett og servantinnredning.

Malte vegger/spileplater og tak-ess i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i tak, 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:

-Vegger som ikke har fått spileplater, har slitasje etter alder og bruk

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

-Listverk rundt vindu fremstår ikke fagmessig utført

-Vegg bak dusjkabinett er ikke kontrollert fullt ut

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.

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.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel. Sluk er plassert under dusjkabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Sluk er plassert under dusjkabinett og ikke mulig å inspisere fullt ut

-Det måles ledefall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk ser ut til å være tilfredsstillende, men det er ikke mulig å måle fall fullt ut pga plassering av dusjkabinett. Høydeforskjell fra topp gulv foran dusjkabinett til topp belegg ved dør er 2 cm og det ser ut til at gulv faller godt videre under kabinett, dermed ser det ut til at kravet til høydeforskjell på 2,5 cm er ivaretatt.

Merknader:

- Belegg har slitasje og merker etter alder og slitasje. Det er begrenset gjenværende levetid

-Innfesting til gulvmontert toalett har perforert gulvbelegg og det er ikke mulig å kontrollere om dette er utført med tilstrekkelig tetting

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Belegg på gulv fra byggeår med oppbrett opp på vegg. På vegger er det våtromsmaling fra byggeår og smøremembran bak spileplater med nyere dato.

Det er ikke mulig å kontrollere sluk fullt ut under dusjkabinett, men det ser ut til at belegg er tilstrekkelig klemt i sluk.

Det er boret hull fra tilstøtende soverom for fuktmåling i vegg. Ingen funn av fukt på kontrollert område.

Det er ikke mulig å bore ved dusj da denne befinner seg på yttervegger.

Det er fremlagt bilder av utførelsen med ny membran og mansjetter på vegger bak spileplater. Arbeidet er utført som egeninnsats av ikke fagkyndig

Merknader:

-Forventet brukstid for membranløsningen er snart forbigått, normal forventet brukstid på membran er ca. 25 år

-Arbeid med ny membran er utført som egeninnsats av ikke fagkyndig

-Det må forventes at det er begrenset gjenværende levetid på badets tettesjikt

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2004

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.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra nyere ukjent og type er Ikea.

Panelplater på vegger, tak-ess i taket og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin, stekeovn og micro. Ventilator med rør opp til loft hvor mekanisk vifte er plassert .

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det er montert automatisk lekkasjesikring på vanntilførsel på kjøkken

-Ventilator indikerer noe svakt trekk ved funksjonstest med papirark

-Varmtvannsbereder er plassert i hjørneskap på kjøkken

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

Merknader:

-Sprekk i fug mellom fliser og benkeplate

-Slitasje etter bruk og alder

-Oppvaskmaskin er ikke festet tilstrekkelig og er på befaringsdagen ikke montert i flukt med resten av kjøkkeninnredning

-Noe svakt trekk i ventilator. Anbefaler rengjøring av ventilator

-Det er ikke installert komfyrvakt over platetopp. Dette var ikke et krav ved oppføring, men anbefales alltid

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 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 fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2003. Isolert ytterdør fra byggeår.

-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:

-Det mangler oppbrett på utvendig vindusbeslag. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

-Over halvparten av forventet levetid på vinduer og dører er passert, og det må forventes utskifting med tiden

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.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen har balkong mot sør, oppført i trekonstruksjon og er takoverbygget. Balkongen er oppført på søyler fundamentert mot terrasse under. Det er lagt en tetting under terrassebord, men denne er ikke mulig å kontrollere. Rekkverk bygget i treverket med liggende bord.

Høyde på rekkverk er målt til 92 cm. Dette var godt kjent høyde ved oppføring av bolig, men fraviker etter dagens krav til rekkverkshøyde.

Merknader:

-Slitasje på terrassegulv og ukjent tekking under gulv

-Rekkverk har ikke tilfredsstillende høyde etter dagens krav

-Det må forventes fremtidig vedlikehold på balkong

-Plater i tak over balkong er ubehandlet, og har noe svertesopp og slitasje.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2004

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

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 med vannmåler plassert i vann skap på bad
- Rørskap med drenering mot rom med sluk
- Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken i senere tid. Det er fremlagt dokumentasjon på montering utført av Nye Rør AS i 2024

Selger har ikke fremlagt komplett dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger, men bolig er oppført før krav til dokumentasjon var trådd i kraft

Merknader:

- Rørstamme til varmtvann i rørskap er ikke festet. Dette kan gi slaglyder ved bruk
- Avløpslufting ført opp på loft og avsluttet innvendig med Durgoventil. Rør til lufting er 75mm, men krav til dimensjon på rør er 110mm. Ved manglende dimensjon på luftrør kan det oppstå vakuum i rør og risiko for at vannlåser suges tomme. Ved bruk av Durgoventil kan det oppstå kondens og lukt på loft. Det anbefales at rørdimensjon økes og rør føres ut over tak.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

107 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på kjøkken. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom uten sluk, men det er montert automatisk lekkasjesikring på vanntilførsel med sensorer ved bereder.

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

Merknader:

- Manglende avløp fra sikkerhetsventil. Det bør monteres rør fra sikkerhetsventil til avløp for å hindre skader ved en lekkasje fra sikkerhetsventil

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2004

Det var sist inspisert i 21.03.2024

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken via avtrekksaggregat som er plassert på loft

- Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen
- Selger informer om at det er utført 5 års kontroll på ventilasjon av TT-teknik AS. Dette ble utført 21.03.2024

Merknader:

- Alder på avtrekksvifter på loft har begrenset gjenværende levetid
- Noe svakt sug i kjøkkenventilator. Anbefales rengjøring av kjøkkenhette

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 28.11.2024

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2004

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 ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Anlegget er skjult, det er totalt 12 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt samsvarserklæringer for ombygging/rehabilitering av anlegg, datert 07.03.2012. Det er ikke kjennskap til hva disse arbeidene gjelder

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.november 2024

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 boligen er bygget etter 1999.

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 byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Rekkverk på balkong har ikke tilstrekkelig høyde etter dagens forskrift. Høyde på rekkverk er o tråd med gjeldende krav ved oppføring av bolig

-Det er ikke avdekket søknadspliktig endringer eller ulovligheter ved leilighet

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for oppføring av 2 nybygg med tilsammen 14 leiligheter, datert 02.06.2004

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:**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

-Forventet brukstid for membranløsningen er snart forbigått, normal forventet brukstid på membran er ca. 25 år

-Arbeid med ny membran er utført som egeninnsats av ikke fagkyndig

-Det må forventes at det er begrenset gjenværende levetid på badets tettesjikt

4.1 Vinduer og ytterdører

-Det mangler oppbrett på utvendig vindusbeslag. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

-Over halvparten av forventet levetid på vinduer og dører er passert, og det må forventes utskifting med tiden

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Rørstamme til varmtvann i rørskap er ikke festet. Dette kan gi slaglyder ved bruk

-Avløpslufting ført opp på loft og avsluttet innvendig med Durgoventil. Rør til lufting er 75mm, men krav til dimensjon på rør er 110mm. Ved manglende dimensjon på luftrør kan det oppstå vakuum i rør og risiko for at vannlåser suges tomme. Ved bruk av Durgoventil kan det oppstå kondens og lukt på loft. Det anbefales at rørdimensjon økes og rør føres ut over tak.

6.2 Varmtvannsbereder

-Manglende avløp fra sikkerhetsventil. Det bør monteres rør fra sikkerhetsventil til avløp for å hindre skader ved en lekkasje fra sikkerhetsventil

Takstmannens vurdering ved TG3: