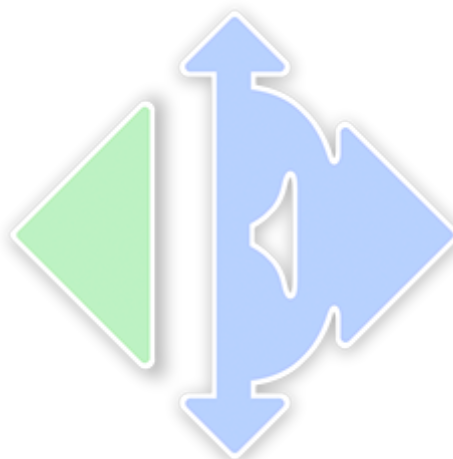




Andelsleilighet
C. E. Holters vei 9D
1725 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 13/05/2026

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
marcus@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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjestående 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 ferdiggattest, 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 overvåking 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 |

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

| Kostnadsklasse | Veiledende størrelsesorden i NOK |
|-----------------|----------------------------------|
| Lav kostnad | 0 – 100 000 |
| Middels kostnad | 100 000 – 300 000 |
| Høy kostnad | Mer enn 300 000 |

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

| | |
|-----------------|----------------------|
| Matrikkeldata: | Gnr:1, Bnr: 2327 |
| Hjemmelshaver: | Morten Brattli |
| Seksjonsnummer: | - |
| Festenummer: | - |
| Andelsnummer: | 54 |
| Byggeår: | 1957 |
| Tomt: | 6 734 m ² |
| Kommune: | 3105-Sarpsborg |

BEFARINGEN:

| | |
|---------------------|----------------|
| Oppdragsgiver: | Morten Brattli |
| Befaringsdato: | 12.05.2026 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter |
| Vann: | OFFENTLIG |
| Avløp: | OFFENTLIG |
| Adkomst: | OFFENTLIG |

OM TOMTEN:

Tomten er felles for bebyggelsen, opparbeidet med asfalterte gangveier, gressarealer og diverse beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt gulv i kjeller med grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner og yttervegger oppført i betong- og murkonstruksjoner, utvendig fasader er pusset og malt. Saltak oppført i trekonstruksjon, utvending tekket med plastbelagte plater. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med karmer i PVC. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2011. Eldre ytterdør fra 1990-tallet. Balkong oppført i betong, rekkverk med malte plater og aluminium.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Den aktuelle leiligheten ligger i 2.etasje og tilkomst via felles trappeoppgang. Fellesareal i kjeller med boder.

Leiligheten har generelt enkel og eldre standard, overflater er lett pusset opp/malt i senere tid og fremstår med normal slitasje. Kjøkkenet er montert i senere tid og anses ikke som et komplett funksjonelt kjøkken, da det mangler ventilator. Badet opplyses å være fra ca 1990-tallet, hvor over halvparten av forventet bruks- og levetid er passert.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Panelovner
- Mulighet for tilkobling av peis (står i kjellerbod)

BOD OG PARKERING:

- 2 boder i kjeller på 4 og 5kvm
- Parkering etter områdets bestemmelser

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger

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

Informasjon om dokumentasjon- og håndverkertjenester:

-Ved utarbeidelse av tilstandsrapport skal dokumentasjon på bruk av håndverkertjenester og utførte arbeider fremlegges. Dette omfatter alle oppgraderinger, reparasjoner og vedlikeholdsarbeider som er utført på eiendommen. Dokumentasjonen bør inkludere kvitteringer eller fakturaer som viser hva som er gjort og av hvem, samt bekreftelser fra utførende håndverkere på kompetanse og at arbeidet er utført i henhold til gjeldende standarder. Fotodokumentasjon som viser arbeidets omfang før, under og etter utførelsen, særlig for skjulte installasjoner, bør også vedlegges. Denne dokumentasjonen er nødvendig ved fastsettelse av tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler og for å kunne vurdere arbeidets kvalitet og fagmessige utførelse.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**2.ETG**

Vegger: Slettmalt, MDF panel og fliser på bad
Tak: Slettmalt og trepanel på bad
Gulv: Laminat og belegg på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det opplyses om følgende:

2025:

-Det elektriske anlegget ble kontrollert uten noen avvik

2024:

-Byttet speilskap og satt inn taklys på bad

Annet:

-Tidligere eier blendet pipen i stuen, ovnen står i boden nede

FELLESKOSTNADER:

Det opplyses pr 11.05.2026 om at det betales totale felleskostnader på 6 752,- i måneden.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
| 2.etasje | 68 | | | 9 |
| Kjeller | | 9 | | |
| SUM BYGNING | 68 | 9 | | 9 |
| SUM BRA | 77 | | | |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
| SUM BYGNING | | | | |
| SUM BRA | | | | |

BRA-i:

2.etasje:

-Gang, tre soverom, bod, stue og kjøkken

BRA-e:

2.etasje:

-Ingen

Kjeller:

-2 boder

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:

-Takhøyden i leiligheten er 2,48 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

-Boder i kjeller var ikke tilgjengelig for tilkomst og oppmåling på befaringsdagen. Selger opplyser om at leiligheten disponerer 2 boder i kjeller på 4 og 5kvm. Areal i tabellen under BRA-e er basert på informasjon fra selger

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/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var ikke til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ingen, nøkkeloppdrag.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

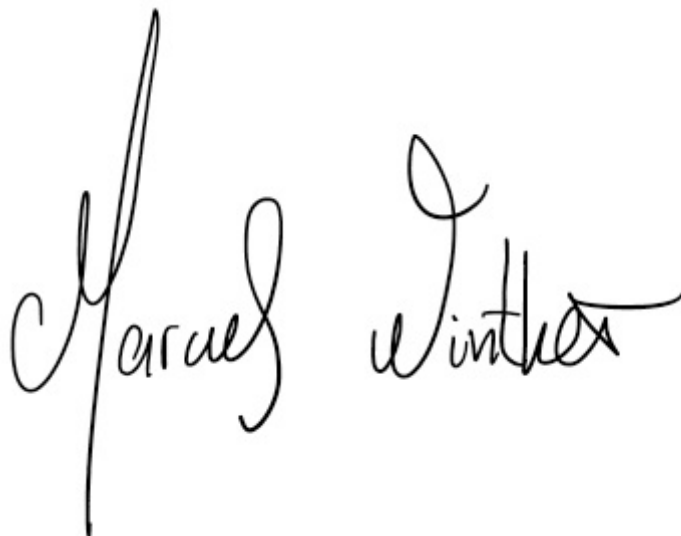
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

13/05/2026

A handwritten signature in black ink that reads "Marcus Winther". The signature is written in a cursive style with a large, prominent initial 'M'.

Marcus Winther

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Eksakt alder på badet er ikke kjent, men opplyses å være fra rundt 1990-tallet.

Fliser på vegger og trepanel i tak. Badet har servantinnredning med skap og speilskap, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Naturlig oppdrift i tak.

- 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:

- Våtrom 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 registreres hull i overflater etter tidligere innfesting som ikke er tilstrekkelig forseglet. Hull bør forsegles for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det måles ledende fall fra vegger og dør mot sluk, fall rundt sluk er noe begrenset å kontrollere uten å flytte på kabinett. Høydeforskjell med tettesjikt fra sluk til dør er ok

Merknader:

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

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 1990-tallet
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Tettesjikt bak fliser er ukjent, gulv har belegg.

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 mulig da vegger er oppført i mur
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Plastsluk under kabinett, belegg påvist intakt og klemt i sluk

Merknader:

-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot belegget innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjon. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover. Tettesjikt bak fliser er også ukjent og kan ikke konstateres

2. Kjøkkenet**TG 3** 2.1 Kjøkkenet

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

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.

Alder på kjøkkenet er ukjent, type antas å være IKEA.

Malte slette vegger med backsplash plater over benk, malt slett himling og laminat på gulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

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

Merknader:

-TG-3 settes på bakgrunn av at kjøkkenet ikke har ventilator. Fuktig luft og matos ved matlaging vil ikke trekkes ut mot det fri og reduserer kvaliteten på inneluften. Ventilator må monteres

3. Andre Rom**TG 1** 3.1 Andre rom**PLANAVVIK:**

-Planavvik målt med laser på gulv i leiligheten viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 10mm over lengre strekker der måling kunne utføres

-Målte høydeforskjeller anses ikke som unormale med hensyn til alder på bygningsmassen

GULV/VEGG/HIMLING:

-Det er registrert normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater. Slitasjen vurderes som normal og forventet ut fra byggets alder og ordinær bruk, og anses ikke å påvirke overflatenes funksjon

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

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

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 med karmen i PVC. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2011. Eldre ytterdør fra 1990-tallet.

-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.

Balkong med takoverbygg (overliggende balkong) oppført i betong, rekkverk med malte plater og aluminium.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringdagen

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

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 med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør, 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

Merknader:

-Det registreres slag i vannrør på bad som kan komme av vanninstallasjoner fra overliggende/underliggende bolig. Ytterligere undersøkelser anbefales

-Varierende alder og materiale på anlegget. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Lekkasje fra eldre anlegg vil ikke nødvendigvis kunne oppdages før ytterligere skader oppstår

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann for bebyggelsen, ingen bereder i leiligheten.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, oppdrift på våtrom og ingen ventilator på kjøkken.

Merknader:

-Våtrom 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 tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen (gjelder mindre soverom v/stue). Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere innneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende innneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom

-Kjøkken har ingen ventilator. Fuktig luft og matos ved matlaging vil ikke trekkes ut mot det fri og reduserer kvaliteten på inneluften. Ventilator må monteres (vurdert i pkt 2.1)

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 elektriske anlegget ble installert i Byggeår

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 automatsikringer plassert i felles trappeoppgang. Anlegget er i hovedsak skjult og 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/DLE:

-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

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 anlegget er oppgradert etter 1999

Vær oppmerksom på:

Egenerklærings skjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

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

FERDIGATTEST:

-Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen

BRANN OG SIKKERHET:

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

-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

-Våtrom 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 registreres hull i overflater etter tidligere innfesting som ikke er tilstrekkelig forseglet. Hull bør forsegles for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep

1.1.2 Bad Overflate gulv

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

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot belegget innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjon. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover. Tettesjikt bak fliser er også ukjent og kan ikke konstateres

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Det registreres slag i vannrør på bad som kan komme av vanninstallasjoner fra overliggende/underliggende bolig. Ytterligere undersøkelser anbefales

-Varierende alder og materiale på anlegget. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Lekkasje fra eldre anlegg vil ikke nødvendigvis kunne oppdages før ytterligere skader oppstår

6.3 Ventilasjon

-Våtrom 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 tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen (gjelder mindre soverom v/stue). Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklime, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklime anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom

Takstmannens vurdering ved TG3:

2.1 Kjøkken Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™

-TG-3 settes på bakgrunn av at kjøkkenet ikke har ventilator. Fuktig luft og matos ved matlaging vil ikke trekkes ut mot det fri og reduserer kvaliteten på inneluften. Ventilator må monteres
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.