

Leilighet i blokk
Bankbrygga 6
1606 Fredrikstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	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

Marcus Winther

Dato: 14/08/2025

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:300, Bnr: 879
Hjemmelshaver:	Marit Grøndahl
Seksjonsnummer:	11
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2006
Tomt:	945 m²
Kommune:	3107-Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ellen Grøndahl
Befaringsdato:	14.08.2025
Fuktmåler benyttet:	
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Eiendommen er et kombinert bolig- og næringsbygg fordelt på fem etasjer som ble oppført i 2006. Tomten er felles for bebyggelsen og har steinbelagte gangarealer og opparbeidete uteplasser som er felles for sameiet. Bebyggelsen ligger i Fredrikstad sentrum med utsikt mot bryggepromenaden.

OM BYGGEMETODEN:

Blokkbebyggelse med grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong og stål. Utvendige fasader med pusset mur og dels liggende malt trekledning. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra byggeår. Ytterdør i brannklasse EI30. Takkonstruksjonen er flat, antatt teknet med papp eller lignende. Leiligheten har utkraget balkong med takoverbygg mot vest. Konstruksjonen er oppført i betong, med flislagt gulv og rekkverk i aluminium og glass, malt trepanel mot yttervegg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Arealeffektiv 3-roms leilighet liggende i tredje etasje. Leiligheten fremstår med normal standard fra byggeår, med normal slitasje deretter. Enkelte bygningsdeler har kort gjenværende bruks- og levetid med behov for oppgradering/modernisering i tiden fremover, samt innvendige overflater.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Vannbåren varme i gulver

BOD OG PARKERING:

-Egen parkeringsplass i parkeringskjeller og bod rett utenfor leiligheten, merket med 0303

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):

3.ETG

Vegger: Tapetsert/malt og fliser på bad

Tak: Slett malt

Gulv: Parkett og fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det opplyses om følgende:

-Ingen vesentlige endringer er utført etter byggeår

FELLESKOSTNADER:

Det opplyses om at det betales totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 123,16,

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
3.etasje	75			10	75	
SUM BYGNING	75			10	75	
SUM BRA	75					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.etasje - bod		5				5
SUM BYGNING		5				5
SUM BRA	5					

BRA-i:

3.etasje:

-Entre/gang, to soverom, bad, stue og kjøkken

BRA-e:

3.etasje:

-Ingen

Annet:

-Bod utenfor leilighet

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyden i leiligheten er 2,40 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**PLANAVVIK:**

-Planavvik målt med laser på gulv i boligen 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

GULV:

- Normal slitasje iht alder og bruk, dels sår, riper og noe skjolder etter møbler
- Som nevnt i pkt angående kjøkken, er det påvist eldre fuktskader/svelling i parkettgulv foran kjøleskap

VEGG/HIMLING:

- Normal slitasje. Eventuelle skjolder, merker og skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

ANNET:

- Rørskap til gulvvarme er plassert i skyvedørsgarderobe i gangen. Anlegget er kun visuelt kontrollert, ingen avvik avdekket ved gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv

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

14/08/2025



Marcus Winther

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

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

Badet er fra 2006 (byggeår)

Fliser på vegger og malt slett himling. Badet har servantinnredning med skaper og speil, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, rørskap og dusjnise med glassdører. Avtrekksventil i vegg over dusj og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- 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 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. Påviste områder er ikke utsatt for materielle påkjenninger og anses kun som kosmetisk

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det måles noe ujevnt fall på gulv utenfor dusj, fall i rundt sluk i dusj er ok. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ca. 1,5 cm, terskel er også flat og ligger tett mot gulv

Merknader:

- Ujevnt fall på gulv utenfor dusj, laveste punkt målt ved dør og sluk. Dusj har også forhøyet kant som er delvis tett mot gulvet, bruks- og lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner vil ikke nødvendigvis ledes mot sluk og kan bli liggende
- Terskel er flat og ligger tett mot gulv, ingen synlig oppbrett med membran på minimum 25mm. Oppbrett mot dør er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet
- 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

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

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

Type membran som er brukt er ukjent, badet er oppført før krav til dokumentasjon og uavhengig kontroll. TEK97.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(soverom) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Plastsluk med funksjonell vannlås, med tegn til membranduk eller lignende (ingen smøremembran)

Merknader:

-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 2006

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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

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.

Kjøkken fra ARAN, fra 2006.

Tapetserte vegger med fliser over benk, malt slett himling og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut. Denne styrer også avtrekk på bad.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring/fjern om det ikke er installert
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Det mangler endetetting på varerør på vanninstallasjon og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom (vurdert i pkt 6.1)

-Eldre fuktskader på gulv ved kjøleskap, parkettgulvet har større svellete partier

-Sprukket mykfug mellom flis og benk, fornying av fug anbefales for å unngå fuktpåkjenninger mellom innredning og vegg

-Kjøkkenet er fra byggeår og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre

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.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karm. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra byggeår. Ytterdør i brannklasse EI30.

- Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
- 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:

- Ytterdør subber noe i bunn av terskel og bør justeres slik at bruks- og levetid opprettholdes
- Balkongdør tar også noe i toppen av karm ved åpne-lukke, bør justeres

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.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Utkraget balkong med takoverbygg mot vest. Konstruksjonen er oppført i betong, med flislagt gulv og rekkverk i aluminium og glass, og dels malt trepanel mot yttervegg.

- Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen

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 2006

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

- Stoppekraner i rørskap. Rørskap har også drenering mot rom med sluk
- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige installasjoner

Merknader:

- Det mangler endetetting på varerør på vanninstallasjon til kjøkken og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingskap og videre ut på våtrom
- Mindre rustdannelser i bunn av skapet som kan komme av kondens fra fordelerstamme
- Anlegget i boligen nærmer seg 20 år. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre anlegg kan være en risikokonstruksjon

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Ingen bereder i leiligheten. Felles varmtvann for begyggelsen.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Mekanisk vifte er plassert over vifte på kjøkken, som også styrer avtrekk på bad.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

-Det mekaniske anlegget nærmer seg 20 år, halvparten av forventet bruks- og levetid er snart forbigått. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre anlegg kan ha redusert funksjon

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 2006

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 skyvedørgarderobe i gang. Anlegget er skjult og det er totalt 9 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 svart ut tilsendt spørreskjema fra takstmann, det kan være feil eller mangler ved anlegget som ikke er opplyst om. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kjennskap til anlegget

-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 ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det foreligger tegninger for bebyggelsen, datert 2000. Dagens planløsning til leiligheten samsvarer ikke hva som ble byggemeldt

FERDIGATTEST:

-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig og næringsbygg, datert 12.04.2006

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:**1.1.2 Bad Overflate gulv**

-Ujevnt fall på gulv utenfor dusj, laveste punkt målt ved dør og sluk. Dusj har også forhøyet kant som er delvis tett mot gulvet, bruks- og lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner vil ikke nødvendigvis ledes mot sluk og kan bli liggende

-Terskel er flat og ligger tett mot gulv, ingen synlig oppbrett med membran på minimum 25mm. Oppbrett mot dør er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet

-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

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-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

-Det mangler endetetting på varerør på vanninstallasjon og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom (vurdert i pkt 6.1)

-Eldre fuktskader på gulv ved kjøleskap, parkettgulvet har større svellede partier

-Sprukket mykfug mellom flis og benk, fornying av fug anbefales for å unngå fuktpåkjenninger mellom innredning og vegg

-Kjøkkenet er fra byggeår og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Det mangler endetetting på varerør på vanninstallasjon til kjøkken og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom

-Mindre rustdannelser i bunn av skapet som kan komme av kondens fra fordelerstamme

-Anlegget i boligen nærmer seg 20 år. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre anlegg kan være en risikokonstruksjon

Takstmannens vurdering ved TG3: