

Leilighet i blokk, borettslag
Oscars gate 12 B
1776 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 26/08/2025

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-
sarpsborg.no


Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.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:62, Bnr: 162
Hjemmelshaver:	Willy Bjørn Karlsen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	15
Byggeår:	1964
Tomt:	Felles 1435,5 m²
Kommune:	Halden (3101)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Willy Bjørn Karlsen
Befaringsdato:	13.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med felles parkeringsplass på inngangssiden av bygget. Plenarealer og varierende beplantning for øvrig på tomten.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamenter, grunnmur, etasjeskiller og bærende elementer antatt i betong. Yttervegger antatt ut ifra alder oppført i blokker av lettklinker eller ytong. Vinduer i stue, soveromsvindu og balkongdørmed 3-lags glass i trekarmer som er beslått utvendig. Glass merket med årstall 2023. Vinduer på bad og kjøkken har 2-lags glass fra 1989. Fasader kledd med sementbaserte plater. Vegger mot trappegang murt i tegl. Saltak konstruert i tre, tekket med sveiset asfaltbelegg. Felles inngang og trappeoppgang, leiligheten ligger i 4.etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i funksjonell stand. Det er gjort en del fornyinger i senere tid som ikke var helt ferdigstilt på befaringen. Enkelte ufagmessige detaljer ble påvist. Bad fra 2009 har normal alders- og bruksslitasje og lite fall på gulvet.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Elektriske ovner.
- Varmekabler på badet.
- Luft til luft varmepumpe.

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarsler montert.
- Brannslukningsapparat plassert i entré.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Eier
Egenerklæring
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Boligopplysninger fra forretningsfører i BRL
Eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

ENTRÉ: tapet, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM: tapet, slett hvitmalt, laminat
BAD: fliser, panel, fliser
STUE/KJØKKEN: tapet, slett hvitmalt/takess, laminat

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver og tidligere salgsannonser opplyser om:

2009:

- Badet ble renover, inkl. nytt røropplegg i 2009 i regi av borettslaget.

2023:

- Fjernet vegg mellom stue og kjøkken og etablert ny åpning mot entré. Utført på egeninnsats.
- Flyttet kjøkkeninnredning og etablert ny elektrisk kurs til komfyr og vaskemaskin. Utført på egeninnsats.
- Malt vegger og tak og lagt laminatgulv i stue, entre og soverom. Utført på egeninnsats.
- Senket himling og montert spotter på kjøkken. Utført på egeninnsats.
- Montert luft til luft varmepumpe.
- Skiftet vinduer i stue og på soverom. Utført i regi av borettslaget.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

FELLESKOSTNADER:

Tot. innv. måned: 5 582 kr.

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
Leilighet 4.etg	55			4	55	
Bod på loft		3				3
Boder kjeller		7				7
SUM BYGNING	55	10		4	55	10
SUM BRA	65					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

LEILIGHET 4.ETG: entré, soverom, bad, stue/kjøkken.

BRA-e:

LOFT: bod.

KJELLER: 2 boder.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,13-2,39 meter.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og normalt møblert.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Willy Bjørn Karlsen, Jostein Mathisen

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

26/08/2025



Jostein Mathisen

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

Fliser på vegger og panel i taket.

- Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
- Himling fremstår i ok stand.
- Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

- Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
- Speil og belysning samt ett skap over servant
- Dusjkabinett
- Opplegg og plass til vaskemaskin
- Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:

- Det er hull etter oppheng på vegger i våtsone. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
- Dør og vindu er ikke utført med fuktbestandig materiale og har noe avflassing, sprekker og svelling som følge av dette.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert under dusjkabinett.

- Topp slukrist ligger 12mm lavere enn gulv ved dør. Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel

Merknader:

- Det registreres bom 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 sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget.
- Det er avskalling på en flis ved yttervegg.
- Gulvet faller ikke jevnt mot sluk fra alle steder der bruks- og lekkasjevann kan havne på gulvet. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

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.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Tilstøtende konstruksjoner er av mur/betong og hullboring ble derfor ikke utført.

Merknader:

- Membranen har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2009

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:

Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:

Trekker svakt ved test med papirark. Avkast ut.

-Innredning med slette fronter

-Laminat benkeplate. Kitchenboards på vegg over benk

-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:

-Kjøkkeninnredning fungerer til bruk, men benkeplate og sokkel har noen avskallinger som kan føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Dette gjelder også utette skjøter i kitchenboards.

-Ventilator trekker noe svakt ved test med papirark. Tett filter/rist og sammenklemt kanal kan være årsak. Konsekvensen er tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger i øvrige rom fremstår hovedsakelig funksjonelt og dagens eier har overflatebehandlet vegger og tak samt lagt laminatgulv. Det pågikk montering av gulvlister på befaring.

Merknader:

-Punktvist knirk og fjæring i gulv kommer ofte av ujevnt undergulv.

-Punktvist synlige ujevnheter på vegger og i himlinger. Normalt ut ifra alder og byggemåte. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer i stue, soveromsvindu og balkongdørmed 3-lags glass i trekarmer som er beslått utvendig. Glass merket med årstall 2023. Vinduer på bad og kjøkken har 2-lags glass fra 1989. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB.

-Ok funksjon ved åpning/lukking av dører.

-Ok funksjon ved åpning/lukking av vinduer.

Merknader:

-Vinduer fra 1989 på bad og kjøkken har avflassing og sprekker som reduserer motstandsdyktighet mot vann og vil føre til råte over tid. Tettelister er harde/flate og dette vil føre til trekk og varmetap. Det opplyses at borettslaget planlegger å skifte disse vinduene.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

BALKONG 4m²:

Utgang fra stue til balkong med overflatebehandlet betonggulv og aluminiums-rekkverk. Balkongen er overbygget. Rekkverk er forskriftsmessig utformet.

Merknader:

- Det er sprekker i overflatebehandling som vil gi fuktopptrekk i underliggende betonggulv.
- Det er ikke godt fall mot avløp på heler gulvet og det er merker etter at vann har blitt liggende. Dette sammen med enkel tetting under dør gir risiko for vanninntrenging.

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

- Innvendige vann og avløpsrør er fra 2009
- Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
- Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Det er WC med innebygget sisterner.
- Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
- Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i plast og støptjern.

- Stoppekran er plassert skap for rør-i-rør og fungerer ved test på befaring.
- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
- Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut på våtrom.

Merknader:

- Det er ikke benyttet veggbokser ved tilkobling av vannrør på kjøkken og endetetting på varerør er ikke helt tett. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på nærliggende konstruksjoner og innredninger kan oppstå.
- Innebygget toalettssystem har ikke spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer og det kan heller ikke forventes at denne er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men skal gis TG-2 for å belyse risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

- Varmtvannsbereder er fra 2009
- Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
- Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2009. Plassert i eget som med flere beredere i kjeller.

Merknader:

- Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende.

TG 1 6.3 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler yttervegger og vinduskarmer. Mekanisk avtrekk fra badet.

- Det trekker ok ved test med papirark på avtrekksventiler.
- Normal løsning for ventilasjon i henhold til boligens alder.

Merknader:**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 2007

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1964

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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 ikke er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eldre sikringsskap med nyere automatsikringer. 8 kurser inkluderer hovedsikring. Hovedsakelig skjult anlegg.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 31.august 2007

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

Merknader:

-Det er ikke godt tettet rundt alle innføringer av kabler i sikringsskapet.

-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm.

-Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av el-anlegget.

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Planløsning og bruken av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet med unntak av at det er åpnet mellom kjøkken og stue. Tiltaket anses ikke som søknadspliktig så fremt ingen bærende vegger eller elementer er fjernet.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for boligblokk med 16 leiligheter, datert 19.03.1965.

-Ferdigattest er gitt for omlegging og rehabilitering av stikkledninger for spillvann og overvann samt utkobling av septiktank. Datert 06.01.2023

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

-Det er hull etter oppheng på vegger i våtsone. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.

-Dør og vindu er ikke utført med fuktbestandig materiale og har noe avflassing, sprekker og svelling som følge av dette.

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Det registreres bom 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 sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget.

-Det er avskalling på en flis ved yttervegg.

-Gulvet faller ikke jevnt mot sluk fra alle steder der bruks- og lekkasjevann kan havne på gulvet. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Membranen har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Kjøkkeninnredning fungerer til bruk, men benkeplate og sokkel har noen avskallinger som kan føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Dette gjelder også utette skjøter i kitchenboards.

-Ventilator trekker noe svakt ved test med papirark. Tett filter/rist og sammenklemt kanal kan være årsak. Konsekvensen er tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften.

3.1 Andre rom

-Punktvis knirk og fjæring i gulv kommer ofte av ujevnt undergulv.

-Punktvis synlige ujevnheter på vegger og i himlinger. Normalt ut ifra alder og byggemåte. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

4.1 Vinduer og ytterdører

-Vinduer fra 1989 på bad og kjøkken har avflassing og sprekker som reduserer motstandsdyktighet mot vann og vil føre til råte over tid. Tettelister er harde/flate og dette vil føre til trekk og varmetap. Det opplyses at borettslaget planlegger å skifte disse vinduene.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-Det er sprekker i overflatebehandling som vil gi fuktopptrekk i underliggende betonggulv.

-Det er ikke godt fall mot avløp på heler gulvet og det er merket etter at vann har blitt liggende. Dette sammen med enkel tetting under dør gir risiko for vanninntrenging.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Det er ikke benyttet veggbokser ved tilkobling av vannrør på kjøkken og endetetting på varerør er ikke helt tett. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på nærliggende konstruksjoner og innredninger kan oppstå.

-Innebygget toalettsisterne har ikke spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer og det kan heller ikke forventes at denne er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men skal gis TG-2 for å belyse risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.

6.2 Varmtvannsbereder

-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende.

Takstmannens vurdering ved TG3: