

Selveierleilighet (i småhus)
Løentorget 17B
1653 Sellebakk



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Marcus Winther

Dato: 25/09/2025

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 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:609, Bnr: 158
Hjemmelshaver:	Mari Oline Kristiansen
Seksjonsnummer:	5
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1994
Tomt:	2 104 m ²
Kommune:	3107-Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Britt Larsen
Befaringsdato:	19.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet, med asfalterte internveier til bebyggelsen. Sameiet ligger skjermet for trafikk og sentralt med nærhet til butikker og kollektiv transport.

OM BYGGEMETODEN:

Rekkehusbebyggelse med leiligheter liggende i 1 og 2 etasje, den aktuelle boligen ligger i 2 etasje.

Bygningsmassen er oppført med støpt såle mot grunn, yttervegger med isolert bindingsverk av tre som utvendig er kledd med malt trepanel. Vinduer og balkongdører med 2- lags glass med malte karmner. Vinduer er av type fastkarm og toppsving, det registreres datostempling fra 1994. Malt ytterdør med frostet glass fra 1994. Saltakkkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong (ikke kontrollert).

Boligen har vestvendt terrasse med takoverbygg på ca. 12kvm, med tilkomst fra balkongdør i stue. Terrassen er oppført i trekonstruksjon og er takoverbygg for underliggende terrasse. Det er papptekket gulv med tilfarere og terrassebord på overside, rekkverk i stående malt format. Boligen har også mindre terrasse på fremside med trapp og handicap-heis til bakkeplan.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

3-roms leilighet liggende i 2.etasje. Boligen fremstår funksjonell med normal standard. Innvendige overflater bærer preg av alder og normalt bruk etter opprinnelig byggeår. Enkelte bygningsdeler med kort gjenværende bruks- og levetid, det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger i fremtiden.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Panelovner og luft til luft varmepumpe i stue

BOD OG PARKERING:

-Det opplyses om at boligen disponerer egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg

-Bod på bakkeplan v/trapp, samt utvendig bod v/terrasse

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

-Selger

-Kommunale opplysninger i meglerpakka

-PropCloud.no

-Det er levert egenerklæring fra selger

-Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den

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):

1.ETG

Vegger: Slettmalt og tapet

Tak: Tak-ess

Gulv: Parkett og beleg

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 800,00,- Opplyst 22.09.2025.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.etasje	74	2		21	71	5
SUM BYGNING	74	2		21	71	5
SUM BRA	76					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje - bod		3				3
Garasje		15				15
SUM BYGNING		18				18
SUM BRA	18					

BRA-i:

2.etasje:

-Gang, to soverom, bod, bad, stue og kjøkken

BRA-e:

2.etasje:

-Bod v/terrasse

Annet:

-Bod i 1.etasje og garasje

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyden i leiligheten er 2,39 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

-Boligen har en terrasse utenfor leiligheten. Arealet er tatt med i tabellen, da bruken naturlig hører til den aktuelle boligen

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Selgere

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

25/09/2025

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.

Varierende alder på badet, det opplyses om på befaringsdagen at tapet på vegger er fra 2017/2018.

Tapetserte vegger og tak-ess i taket. Badet har servantinnredning med skap og speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin, panelovn ved siden av toalett. Mekanisk avtrekk i tak 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:

TG 1 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 ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, sluk under kabinett. Det opplyses på befaringsdagen om at gulvbelegg ble lagt nytt i 2017/2018.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det måles ledende fall fra vegger og dør mot sluk under kabinett. Fall rundt sluk er ok og høydeforskjell fra topp sluk til topp belegg ved dør er ca 4,5 cm som er tilfredsstillende

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017/2018

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.

Tettesjikt av våtromstapet på vegger og belegg på gulv, det opplyses om på befaringsdagen at tapet og belegg ble lagt nytt i 2017/2018.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(soverom, bak dusj) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Plastsluk under kabinett, belegg påvist intakt og tilstrekkelig klemt i klemring

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

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.

Kjøkkenet er fra byggeår.

Tapetserte og malte vegger, tak-ess i taket og parkett på gulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask, frittstående oppvaskmaskin og komfyr med plass til kjøleskap. Mekanisk ventilator med avtrekk ut. Benkebereder er også plassert i hjørneskap.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

Merknader:

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder. 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. Kjøkkenet er modent for oppgradering

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv i leiligheten viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker der måling kunne utføres

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

GULV:

-Normal slitasje, dels skjolder på gulv i stue etter møbler/tepper

-Enkelte rom med belegget har behov for fornying

VEGG/HIMLING:

-Normal slitasje, dels merker, skjolder og skruehull etter tak- og veggoppheg. Overflater har generelt behov for fornying

ANNET:

-Loft med tilkomst fra bod, loftet er delvis gangbart og fremstår tørt og fint på befaringsdagen

VARMEPUMPE:

-Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe av type Fujitsu, med datostempling fra 2021

Merknader:

-Det er ikke fremvist dokumentasjon for installasjonen eller servicehistorikk av varmepumpe. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig

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 karm. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 1994. Ytterdør med frosted glass fra byggeår.

-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:

-Balkongdør tar i bunn av terskel ved åpne-lukke, dør bør justeres for å unngå ytterligere skader og slitasje på karm

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Boligen har terrasse mot vest på 12kvm, oppført i trekonstruksjon med papptekket gulv, tilfarere og terrassebord. Yttervegger med malt trepanel og utvendig bod.

-Det måles vannavrenning med 3,0 cm fall på 2,0 meter under terrassegulv

-Forskriftsmessig høyde og utforming etter hva som gjaldt ved oppføringsåret

Merknader:

-Terrassebord er av eldre dato, trolig byggeår, dels sprekker og slitasje som kommer av alder og bruk. Terrassegulv er modent for vedlikehold/utskiftninger i tiden fremover

6. VVS**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1994

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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 fra byggeår, bestående av kobber, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Stoppekran med vannmåler plassert i kjøkkenskap

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige installasjoner

Merknader:

-Anlegget i boligen er over 20 år, halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg nærmer seg. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er lekkasjesikret.

120 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på i hjørneskap på kjøkkenet. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt, sikkerhetsventil tilkoblet mot avløpsrør til vanninstallasjon.

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

Merknader:

-Varmtvannsberederen er plassert i et rom uten sluk og mangler lekkasjesikring. Det er etablert brutt avløp med tilkobling til kjøkkenavløpet. Ved eventuell lekkasje vil vann ikke nødvendigvis oppdages tidlig nok, og det kan oppstå skader på tilstøtende bygningsdeler. Det anbefales å etablere automatisk lekkasjesikring

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilerings via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken som styres via loftsvifte som er plassert på loft. Det registreres datostempling på mekanisk loftsvifte, fra 2012.

- Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringdagen
- Levetiden for et mekanisk avtrekksventilasjonsystem er rundt 15-20 år

Merknader:

- Deler av kanaler på loft er ødelagt og må byttes. Selger har ettersendt bildedokumentasjon på at ødelagte kanaler er skiftet

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 1994

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.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang. Anlegget er i hovedsak skjult med noe utenpåliggende, det er totalt 10 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 el-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 før 1999, med oppgraderinger/installasjoner utført i senere tid

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med 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:**

-Det foreligger byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk, datert 1994

FERDIGATTEST:

-Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 6.12.1994. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

BRANN OG SIKKERHET:

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

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Ingen ildsteder registrert på eiendommen

Takstmannens vurdering ved TG2:**2.1 Kjøkken Kjøkken**

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder. 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. Kjøkkenet er modent for oppgradering

3.1 Andre rom

-Det er ikke fremvist dokumentasjon for installasjonen eller servicehistorikk av varmepumpe. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig

4.1 Vinduer og ytterdører

-Balkongdør tar i bunn av terskel ved åpne-lukke, dør bør justeres for å unngå ytterligere skader og slitasje på karm

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-Terrassebord er av eldre dato, trolig byggeår, dels sprekker og slitasje som kommer av alder og bruk. Terrassegulv er modent for vedlikehold/utskiftninger i tiden fremover

6.2 Varmtvannsbereder

-Varmtvannsberederen er plassert i et rom uten sluk og mangler lekkasjesikring. Det er etablert brutt avløp med tilkobling til kjøkkenavløpet. Ved eventuell lekkasje vil vann ikke nødvendigvis oppdages tidlig nok, og det kan oppstå skader på tilstøtende bygningsdeler. Det anbefales å etablere automatisk lekkasjesikring

Takstmannens vurdering ved TG3: