

Leilighet, selveier
Garvergata 9
1772 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 18/12/2025

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:66, Bnr: 222
Hjemmelshaver:	Budo Sport-Drop In As
Seksjonsnummer:	4
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1981
Tomt:	Felles 440 m²
Kommune:	Halden (3101)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jos Appelman og Afra Alida Maria Groot Appelman
Befaringsdato:	27.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt der bygningen ligger inntil asfaltert gate og parkeringsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Støpte fundamenter og gulv mot grunnen i kjeller. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Det opplyses at yttervegger er oppført i lettklinkerblokker som er påforet og kledd på begge sider, med isolasjon i innvendig påforing. Yttervegger er kledd med liggende og stående panel utvendig. Vinduer, balkongdør og takvinduer med 2-lags isolerglass i trekarmen. Der merking av glass er synlig så sier dette årstall 2001. Takkonstruksjon av tre med halvvalm og oppløft. Taket er tekket med betongtakstein. Felles inngang til bygningen. Denne leiligheten har inngang og trapp fra felles gang i 1.etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår funksjonell og store deler av overflater er oppusset i senere tid og kjøkkeninnredning er montert i år. Badet har en alder og tilstand som tilsier at rehabilitering kan planlegges. Utvendig har bygningen behov for vedlikehold og fornyinger pga alders- og værslitasje på kledning, vinduer og takteking som bærer preg av etterslep på vedlikehold.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Elektriske ovner
- Vedfyring i lukket vedovn
- Luft til luft varmepumpe

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarsler tilkoblet sentral varsling i bygget.
- Brannslukningsapparat plassert i gangen.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Oppdragsgiver
Spørreskjema utfyllt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke og byggesaksdokumenter
Eiendomsverdi.no

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

TRAPPEGANG: tapet, malte gipsplater, parkett/belegg
ENTRÉ: tapet, malt panel, laminat
BOD: tapet, panel, belegg
SOVEROM VED GANG: tapet, malt panel, laminat
BAD: fliser, malt panel, belegg
STUE/KJØKKEN: tapet, malt panel, laminat
SOVEROM VED STUE: tapet, malt panel, laminat

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av leiligheten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver og byggesaksdokumenter opplyser om:

1981:

- Oppføring av tilbygg til bygården med den delen som inneholder denne leiligheten.

2000-03: (usikkert årstall):

- Denne leiligheten ble etablert sammen med oppføring av oppløft på taket.

2025:

- Montert dagens kjøkkeninnredning. Dokumentasjon fra Kolås Eftf AS er fremvist for rørarbeid og dokumentasjon fra Østfold Elektriske er fremvist for el-arbeid.
- Oppgradering av sikringer i sikringsskap. Dokumentasjon fra Østfold Elektriske v/Hansen fremvist.
- Bygget ny balkong. Faktura fra Blikkenslager Granstrøm AS fremvist.

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:

Ikke innhentet. Se salgsoppgave

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 tilfredsstiller 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	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.Etasje	5	8			5	8
2.Etasje	90			24	86	4
SUM BYGNING	95	8		24	91	12
SUM BRA	103					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1.ETASJE: inngang/trapp.

2.ETASJE: trappegang, entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken, bod.

BRA-e:

1.ETASJE: bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet 2.etg: 1,18-3,33 meter.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær på befaring. Bolig ubebodd og umøblert.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Jos Appelman og Afra Alida Maria Groot Appelman

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**

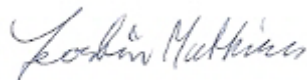
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

18/12/2025



Jostein Mathisen

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

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Fliser på vegger og malt panel i taket.

-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom.

INNREDNING/UTSTYR:

-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri

-Speil og belysning samt 2 skap over servant

-Dusjkabinett

-Gulvstående toalett

-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser, samt ufagmessig tilpasning ved gjennomføringer. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Fargeforskjeller i fuger indikerer at forventet brukstid nærmer seg passert.

-Avtrekksvifte trekker svakt ved test med papirark. Begrenset avtrekk øker risikoen for fuktskader på badet og i tilstøtende konstruksjoner. Det opplyses at dette er utbedret etter befarings.

-Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke på fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

-Innredning har svelling etter fuktskader og servant har krakelering. Årsak er alders- og bruksslitasje og forventet brukstid har passert.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør. Sluk plassert under dusjkabinett.

Merknader:

-Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Påbegynt oppsprekking i skjøter øker også risikoen for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

-Knirk i gulvet kommer som oftest av manglende innfesting og bevegelse av undergulv. Kan være medvirkende årsak til oppsprekking i sveiseskjøter.

-Topp slukrist ligger 12mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk fra steder der bruks- og lekkasjevann kan havne på gulvet. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på belegget samt øke risiko for å skli på gulvet.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt belegg

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
- Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

- Det er mangelfull tetting rundt gjennomføringer i vegg. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
- Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Påbegynt oppsprekking i skjøter øker også risikoen for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
- Tettesjikt har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2025

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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 ok ved test med papirark. Tegn til avkast ut.

- Innredning fra 2025 med slette fronter
- Laminat benkeplate. Fliser på del av vegg over benk
- Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
- Integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn
- Komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper installert

Kjøkkeninnredning og overflater i rommet i ok stand.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger i øvrige rom fremstår funksjonelt, men med varierende alder.

Merknader:

- Stedvis rifter, merker og åpne skjøter i tapet. Årsak er aldersslitasje og konsekvensene er hovedsakelig estetisk.
- Utette skjøter i eldre laminatgulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende og stedvis har dette forekommet.
- Punktvis knirk og fjæring i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv.
- Belegg i boden har slitasje og er ikke helt tett. Ved eventuelle lekkasjer fra bereder så kan vann trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Vinduer, balkongdør og takvinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Der merking av glass er synlig så sier dette årstall 2001.

- Ok funksjon ved åpning/lukking av vinduer.
- Det var ikke forsvarlig med utvendig kontroll av omramming og tetting rundt takvindu på badet.

Merknader:

- Avflassing og oppsprekking stedvis på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råde over tid.
- Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp.
- Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.
- Under balkongdør mangler det tetting og beslag. Risiko for vanninntrenging, varmetap og kondensproblemer er til stede. Det er fremvist bilde av montering av beslag etter befaringen.
- En takstein ved takvindu på badet er knust og krage under vinduet er lagt slik at vann kan samles her. Det er fremvist bilde av utbedret takstein etter befaring.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

BALKONG 24m²:

Utgang fra stue til tekket balkong med tilfarergulv av impregnert trevirke over.

- Rekkverk har forskriftsmessig utforming.
- Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
- Kontroll av utførelse og fallforhold på tekking under tilfarergulv kunne ikke utføres. Det er fremvist faktura fra Blikkenslager Granstrøm AS for tekking i 2024. Vurdering baseres på dokumentasjon og alder. Ventilering av konstruksjonen kunne heller ikke kontrolleres.

Merknader:

- Det kan påregnes overflatebehandling av impregnert trevirke for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann og for å opprettholde forventet levetid.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2003

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

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

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

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2002

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2002. Plassert i rom med sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

- Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vegger og vinduskarmer. Avtrekksvifte montert på badet.

-Normal løsning for ventilasjon i henhold til boligens alder.

Merknader:

-Se punkt 1.1 angående avtrekk fra badet.

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 2024

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2003

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18:

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Siste tilsyn ble utført 19.august 2024 og det foreligger ikke pålegg om utbedringer. Anlegg er derfor kun enkelt beskrevet

-Sikringsskap med automatsikringer er plassert i boden.

-10 kurser inkludert hovedsikring

-Skjult og utenpåliggende anlegg

Samsvarserklæring fremvist for:

-El-installasjon av led belysning i trappegang, bytte av automater i el skap til jordfeilautomater, ny kurs til kjøkken, ny el installasjon på kjøkken. Utført av Østfold Elektriske v/Hansen. Datert 26.10.2025.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 19.august 2024

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

Merknader:

-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 gjøres oppmerksom på at kontroll utført av Det lokale el-tilsyn utføres som stikkprøve og er ikke en komplett kontroll av hele anlegget. Generelt anbefales det utvidet kontroll av eldre anlegg, og spesielt ved eierskifte hvor bruk og belastning ofte endres.

Vær oppmerksom på:

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHET/ENDRINGER:**

-Planløsning og bruken av rommene samsvarer med tilsendte tegninger.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for tilbygg, lager og utstillingslokale. Datert 11.09.1981.
-Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Dette bør undersøkes ytterligere med kommunens byggesaksavdeling. I henhold til tegninger så er det godkjent endring til leilighet i 2000/01.

SIKKERHET:

-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg på undersiden. Dette er spesielt viktig mot fortau som ligger inntil huset da huseier har ansvar for denne sikkerheten.
-Trapp mangler håndløper på en side. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.
-Dør til leiligheten er ikke merket med brannmotstand. Det er usikkerhet angående om bygningen er inndelt i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser, samt ufagmessig tilpasning ved gjennomføringer. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Fargeforskjeller i fuger indikerer at forventet brukstid nærmer seg passert.
-Avtrekksvifte trekker svakt ved test med papirark. Begrenset avtrekk øker risikoen for fuktskader på badet og i tilstøtende konstruksjoner. Det opplyses at dette er utbedret etter befaring.
-Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke på fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Innredning har svelling etter fuktskader og servant har krakelering. Årsak er alders- og bruksslitasje og forventet brukstid har passert.

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Påbegynt oppsprekking i skjøter øker også risikoen for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Knirk i gulvet kommer som oftest av manglende innfesting og bevegelse av undergulv. Kan være medvirkende årsak til oppsprekking i sveiseskjøter.
-Topp slukrist ligger 12mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk fra steder der bruks- og lekkasjevann kan havne på gulvet. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på belegg samt øke risiko for å skli på gulvet.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Det er mangelfull tetting rundt gjennomføringer i vegg. Risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Påbegynt oppsprekking i skjøter øker også risikoen for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Tettesjikt har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

3.1 Andre rom

- Stedvis rifter, merker og åpne skjøter i tapet. Årsak er aldersslitasje og konsekvensene er hovedsakelig estetisk.
- Utette skjøter i eldre laminatgulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende og stedvis har dette forekommet.
- Punktvis knirk og fjæring i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv.
- Belegg i boden har slitasje og er ikke helt tett. Ved eventuelle lekkasjer fra bereder så kan vann trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.

4.1 Vinduer og ytterdører

- Avflassing og oppsprekking stedvis på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
- Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp.
- Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.
- Under balkongdør mangler det tetting og beslag. Risiko for vanninntrenging, varmetap og kondensproblemer er til stede. Det er fremvist bilde av montering av beslag etter befaringen.
- En takstein ved takvindu på badet er knust og krage under vinduet er lagt slik at vann kan samles her. Det er fremvist bilde av utbedret takstein etter befaring.

6.2 Varmtvannsbereder

- Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.

Takstmannens vurdering ved TG3: