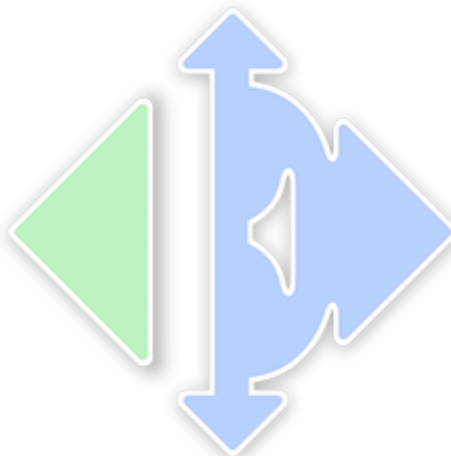


Leilighet, borettslag
Ole Dahls gate 9
1776 Halden



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: 04/03/2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

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

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjennstående 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:62, Bnr: 485
Hjemmelshaver:	Mireille Marie Ndizeye
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	2
Byggeår:	1947
Tomt:	Felles 4804,3 m ²
Kommune:	Halden (3101)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Mireille Marie Ndizeye
Befaringsdato:	12.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Lett skrående tomt med asfaltert parkeringsplass. Plenarealer og varierende beplantning på fint opparbeidet tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt gulv mot grunnen og grunnmur i betong som hovedsakelig ligger under terreng. Yttervegger oppført i mur-konstruksjoner, utvendig påført og kledd med panel i plastmateriale. Vinduer og balkongdør med 3-lags glass i tre- og aluminiumskarmer. Glass merket med årstall 2020. Inngangsdør fra 1990 merket med brannmotstand B30. Valmet yttertak konstruert i tre. Kaldt loft over 2.etasje. Felles inngang og trappeoppgang, leiligheten ligger i 1. Etasje

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår funksjonell, men med noen kommende behov for fornyinger. Alder og tilstand på bad og kjøkken tilsier at det kan planlegges rehabilitering. For øvrig varierende tilstand på overflater og innredninger. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Luft til luft varmepumpe fra 2023.
- Vedfyring i lukket vedovn
- Elektriske ovner
- Elektrisk gulvvarme på badet

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarsler montert.
- Brannslukkingsapparat plassert i soverommet ved entré
- Det mangler ubrennbar plate på gulvet foran vedovn.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Oppdragsgiver
Egenerklæring
Meglerpakke og byggesaksdokumenter tilsendt fra megler.
Boligopplysninger fra forretningsfører i BRL
Eiendomsverdi.no
Boligmappa.no

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

ENTRÉ: malt murpuss, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM VED ENTRÉ: malt murpuss, slett hvitmalt, laminat
BAD: fliser, malt panel, fliser
KJØKKEN: malt murpuss/kitchenboards, malt puss, laminat
STUE: malt murpuss, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM: malt murpuss, slett hvitmalt, laminat

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av leiligheten i forbindelse med salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2023:

- Installert luft til luft varmepumpe. Dokumentasjon fra O. Hansens Eftf 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:

6561 kr. i november 2025.

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 målereglene:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilighet 1.etg	68			4
Boder		11		
SUM BYGNING	68	11		4
SUM BRA	79			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		17		
SUM BYGNING		17		
SUM BRA	17			

BRA-i:

1.ETASJE: entré, bad, kjøkken, stue, 2 soverom.

BRA-e:

KJELLER: 2 boder.

ANDRE BYGNINGER: garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,30-2,59 meter.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Regnvær på befaring. Boligen var møblert og bebodd.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Mireille Marie Ndizeye, Jostein Mathisen

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

04/03/2026



Jostein Mathisen

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

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

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

Fliser på vegger og malt panel i taket.

-Avtrekksvifte montert. Tilluft under dør.

INNREDNING/UTSTYR:

-Benkeskap med servant og 1-greps blande batteri

-Speil og belysning samt skap over servant

-Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone

-Gulvstående toalett

-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

-Fuger mellom fliser har noe misfarging og påbegynt oppsprekking. Årsak er alders- og bruksslitasje og dette indikerer at forventet brukstid nærmer seg passert.

-Dør og omramming i våtsonen virker er ikke 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. Det er synlig svelling og avflassing.

-Avtrekksvifte trekker svakt ved test med papirark. Redusert avtrekk kan føre til fuktskader over tid.

-Innredning har noe svelling. Årsak er alders- og bruksslitasje og gjenstående forventet brukstid kan anses som kort.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. 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 i dusjhjørne.

Merknader:

-Fuger mellom fliser har noe misfarging og påbegynt oppsprekking. Årsak er alders- og bruksslitasje og dette indikerer at forventet brukstid nærmer seg passert.

-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.

-Topp slukrist ligger ca. 5mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet har ikke fall mot sluk og ved spyling i dusjhjørne så blir noe vann liggende. Manglende fall og tett forhøyning under dusjdører hindrer eventuelt lekkasjevann i å renne til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

-Det er ikke etablert sikring mot lekkasje ut ved døren og risiko for dette er til stede.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra 2005

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.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-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:

-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

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

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 med slette fronter. Høye overskap.

-Laminat benkeplate. Kitchenboards på vegg over benk

-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

-Integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn

Merknader:

-Kjøkkeninnredning har noe ufagmessig utført montering som kommer til syne ved skjøter i benk og skjeve fronter.

-Stedvis svelling og avskallinger som følge av bruksslitasje. Dette gir økt risiko for ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende. Punktvis har laminatgulv avskalling og svelling.

3. Andre Rom**TG 2** 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger av varierende alder hvor deler er fornyet i senere tid.

Merknader:

-Overflater på vegger og i himlinger har synlige ujevnheter. Årsak er aldersslitasje, oppussing i flere omganger og noe ufagmessig utførelse. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

-Punktvis knirk og fjæring i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv. Gulv er også lagt med for lite omlegg ved skjøter. Utette skjøter i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende

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

Vinduer og balkongdør med 3-lags glass i tre- og aluminiumskarmer. Glass merket med årstall 2020. Inngangsdør fra 1990 merket med brannmotstand B30.

-Fungerer hovedsakelig normalt ved åpning/lukking

-Fremstår hovedsakelig i normal stand i henhold til alder

Merknader:

-Inngangsdør har noe avflassing på overflater.

-Balkongdør tar litt i karm ved åpning/lukking og trenger justering.

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.

BALKONG 4m²:

Utgang fra stue til balkong med støpt gulv som har heller og duk over. Tett rekkverk er kledd med imitert panel. Begrenset mulighet for kontroll av avrenning/fallforhold.

-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Rekkverk oppfyller tidligere krav som gjaldt da dette ble montert.

Merknader:

-Synlige deler av støpt gulv har avskallinger og flassing som gir økt fuktopptrekk i betong og kan føre til ytterligere oppsprekking over tid.

-Deler av rekkverk har avflassing som følge av værslitasje og dette reduserer motstandsdyktighet mot vann.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

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

-Stoppekran er plassert i kjeller og fungerer ved test på befaring.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

Merknader: -Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da fordelingsskap ikke har avløp til våtrom, samt at det ikke er benyttet veggbokser eller endetetting ved alle tilkoblingspunkter. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader i lukkede konstruksjoner kan oppstå.

-Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2005. Plassert i kjeller.

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.

-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende og ved eventuelle lekkasjer så kan det oppstå fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger. Avtrekksvifte montert på badet.

Merknader:

-Avtrekksvifte trekker svakt ved test med papirark. Redusert ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

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 09.05.2008

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1947

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent årstall

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

Eldre sikringsskap hvor innmat og automatsikringer er nyere enn skapet. 9 kurser inkludert hovedsikring. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Samsvarserklæring fremvist for:

-Installasjon av varmepumpe og ny kurs for denne. Utført av O. Hansens Eftf AS, datert 23.11.2023

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 09.mai 2008

-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. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko og varmeutvikling og brann.

-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av el-anlegget. Ved eierskifte av boliger anbefales dette generelt da bruk og belastning av anlegget ofte endres.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Planløsning og bruken av rommene i leiligheten samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.

FERDIGATTEST:

- Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse fra byggeår. Dette er ikke uvanlig for boliger av alder som denne og det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.
- Det foreligger ferdigattest for omlegging av utvendig vannledning. Datert 20.09.1988.
- Det foreligger ferdigattest for omlegging av avløp til separatsystem - utkobling av septiktank. Datert 26.10.1999.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Fuger mellom fliser har noe misfarging og påbegynt oppsprekking. Årsak er alders- og bruksslitasje og dette indikerer at forventet brukstid nærmer seg passert.
- Dør og omramming i våtsone virker er ikke utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Det er synlig svelling og avflassing.
- Avtrekksvifte trekker svakt ved test med papirark. Redusert avtrekk kan føre til fuktskader over tid.
- Innredning har noe svelling. Årsak er alders- og bruksslitasje og gjenstående forventet brukstid kan anses som kort.

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Fuger mellom fliser har noe misfarging og påbegynt oppsprekking. Årsak er alders- og bruksslitasje og dette indikerer at forventet brukstid nærmer seg passert.
- 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.
- Topp slukrist ligger ca. 5mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet har ikke fall mot sluk og ved spyling i dusjhjørne så blir noe vann liggende. Manglende fall og tett forhøyning under dusjdører hindrer eventuelt lekkasjevann i å renne til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
- Det er ikke etablert sikring mot lekkasjer ut ved døren og risiko for dette er til stede.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

2.1 Kjøkken Kjøkken

- Kjøkkeninnredning har noe ufagmessig utført montering som kommer til syne ved skjøter i benk og skjeve fronter.
- Stedvis svelling og avskallinger som følge av bruksslitasje. Dette gir økt risiko for ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende. Punktvis har laminatgulv avskalling og svelling.

3.1 Andre rom

- Overflater på vegger og i himlinger har synlige ujevnheter. Årsak er aldersslitasje, oppussing i flere omganger og noe ufagmessig utførelse. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
- Punktvis knirk og fjæring i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv. Gulv er også lagt med for lite omlegg ved skjøter. Utette skjøter i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Synlige deler av støpt gulv har avskallinger og flassing som gir økt fuktopptrekk i betong og kan føre til ytterligere oppsprekking over tid.
- Deler av rekkverk har avflassing som følge av værslitasje og dette reduserer motstandsdyktighet mot vann.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da fordelingsskap ikke har avløp til våtrom, samt at det ikke er benyttet veggbokser eller endetetting ved alle tilkoblingspunkter. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader i lukkede konstruksjoner kan oppstå.
- Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.

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.
- Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende og ved eventuelle lekkasjer så kan det oppstå fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner.

6.3 Ventilasjon

- Avtrekksvifte trekker svakt ved test med papirark. Redusert ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

Takstmannens vurdering ved TG3: