

Leilighet, selveier
Garvergata 9
1772 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 30/01/2026

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 gjennomsnittlige 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.

Det 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:66, Bnr: 222
Hjemmelshaver:	Jos Appelman og Afra Alida Maria Groot Appelman
Seksjonsnummer:	5
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2022 (denne leiligheten)
Tomt:	Felles 440 m ²
Kommune:	Halden (3101)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jos Appelman og Afra Alida Maria Groot Appelman
Befaringsdato:	31.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Bygget står på grunnmur som hovedsakelig virker å være av natursteinsblokker. Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner av varierende alder. Etasjen som denne leiligheten ligger i oppført i 2022. Vegger er kledd med stående og liggende panel utvendig. Etasjeskiller konstruert i tre. Vinduer og balkongdør med 3-lags glass i trekarmer som er beslått utvendig. Glass merket med årstall 2021. Inngangsdører merket med brannmotstand B30. Yttertaket er konstruert i tre med oppløft og halvvalm. Taket er tekket med takstein. Leiligheten ligger i 3.etasje med adkomst fra innvendige trapper og fra egen heis til etasjen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten er fra 2022 og fremstår hovedsakelig i funksjonell stand og med normal alders- og bruksslitasje. Det er påvist avvik i fallforhold på badromsgulvet.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Elektrisk gulvvarme bad, vaskerom og toalettrom
- Luft til luft varmepumpe

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarsler installert
- Brannslukningsapparat manglet på befaring. Det er opplyst at dette er plassert i leiligheten etter befaring.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Oppdragsgiver
Egenerklæring og spørreskjema utfyllt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Tinglyst seksjonering

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

STUE/KJØKKEN: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
VASKEROM: fliser, slett hvitmalt, fliser
GANG: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
TOALETTROM: fliser, slett hvitmalt, fliser
BAD: fliser/spiler, slett hvitmalt, fliser
2 SOVEROM: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av leiligheten. Felles bygningsdeler er i hovedsak ikke vurdert og heis er ikke tilstandsvurdert.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2022:

- Hele etasjen som inneholder denne leiligheten ble bygget ny på eksisterende bygning.
- Heisen ble montert.

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
1.Etasje		7		
2.Etasje				
3.Etasje	108			17
SUM BYGNING	108	7		17
SUM BRA	115			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

2.ETASJE: entré/trapp.

3.ETASJE: trappegang, entré/stue/kjøkken, vaskerom, bad, toalettrom, gang, 2 soverom.

BRA-e:

1.ETASJE: bod.

MERKNADER OM AREAL:

-Bod med adkomst fra balkong har for lav takhøyde til å medregnes i BRA.

-Areal av heissjakt er ikke medregnet i BRA da dette ikke medregnes i henhold til NS 3940.

-Areal av entré/trapp i 2.etasje er ikke medregnet i BRA jf. tegninger fra seksjonering.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

HEIS:

-Det er etablert en egen heis som alternativ adkomst til leiligheten. Denne er ikke tilstandsvurdert av undertegnede. Det er fremvist dokumentasjon for installering i form av samsvarserklæring i byggesaken.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær på befaring. Boligen var bebodd og normalt møblert.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Jostein Mathisen. Ingrid og Andre Knudsen (leietakere)

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

30/01/2026



Jostein Mathisen

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

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

Fliser og spiker på vegger. Slett hvitmalt tak.

- Fliser og fuger fremstår hovedsakelig uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
- Himling fremstår i ok stand.
- Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

- Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
- Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone
- Badekar
- Veggtoalett

Merknader:

- Dører og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på dører. Det er avflassing på dør ved dusj og dette kan føre til ytterligere fuktskade over tid.
- En flis i dusjhjørne har en mindre avskalling. Hovedsakelig estetisk konsekvens

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert under badekar og i nedsenket dusjhjørne. Sluk i dusjhjørne ligger 20mm lavere enn gulv ved dør og sluk under badekar i flukt med gulvet.

- 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
- For at krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk oppfylles så må membran gå 15mm over ferdig gulv ved dør da gulv utenfor dusjhjørne har fallforhold under 1:100. Dette kunne ikke kontrolleres på befaring.
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette.

Merknader:

- Deler av gulv i dusjhjørne er tilnærmet flatt og vann blir liggende ved spyling. Bruksvann ledes ikke til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra 2022

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.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

2 Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
- Boligen og våtrommet er nylig oppført og det er fremvist dokumentasjon for våtromsarbeid fra Fredrikshald Lyd og Mur AS hvor det blant annet henvises til prosjektering etter byggebransjens våtromsnorm. Kriterier for å unnlåte hulltaking er oppfylt.
- 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:

1.2 Vaskerom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

- Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
- Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør

INNREDNING/UTSTYR:

- Innredning med slette fronter og laminat benkeplate
- Kum i stål med 1-greps blandebatteri
- Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

- Laminering på ende av benk er litt løs. Dette gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
- Himling har en spekk i listefri overgang over dør. Krymp i underliggende konstruksjon er som oftest årsak.

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet. Sluket er plassert ved vaskemaskinen og ligger 15mm lavere enn gulv ved dør.

- Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
- 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
- Det ble ikke målt motfall på gulvet og krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk er oppfylt hvis membran går 15mm per ferdig gulv ved dør. Dette kunne ikke kontrolleres på befaring.

Merknader:

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

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.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
- Boligen og våtrommet er nylig oppført og det er fremvist dokumentasjon for våtromsarbeid fra Fredrikshald Lyd og Mur AS hvor det blant annet henvises til prosjektering etter byggebransjens våtromsnorm. Kriterier for å unnlate hulltaking er oppfylt.
- 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:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

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. Avkast ut

- Innredning med slette fronter
- Steinbenkeplate. Glassplater på vegg over benk
- Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri
- Integrert platetopp, oppvaskmaskin, micro, stekeovn, kjøleskap og frysenskap
- Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt installert

Kjøkken fremstår funksjonelt og med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Overflater og innredninger i øvrige rom fremstår hovedsakelig funksjonelt og med normal bruksslitasje.

- Punktvis knirk i gulv varierer ofte med luftfuktighet og årstider.

Merknader:

-Det er stedvis sprekker i listefrie overganger i himling og mellom lister og vegg/tak. Krymp og tørk i bakenforliggende konstruksjon er som oftest årsak og konsekvens er hovedsakelig estetisk.

4. Vinduer og ytterdører**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og balkongdør med 3-lags glass i trekarmer som er beslått utvendig. Glass merket med årstall 2021. Inngangsdører merket med brannmotstand B30.

- Karmer, rammer og overflater fremstår i ok stand.
- Karmer er beslått utvendig.

Merknader:

- Balkongdør, enkelte vinduer og inngangsdør i 2.etg tar i karm ved åpning/lukking. Det blir opplyst at dette er utbedret etter befarings.
- Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrengning.
- Enkelte beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

BALKONG 17m²:

Utgang fra stuen til balkong som er tekking og har tregulv over tekking. Rekkverk av stål og glass.

- Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
- Konstruksjonen fremstår stabil.
- Rekkverk er forskriftsmessig utformet

Merknader:

- Det kan påregnes vedlikehold og overflatebehandling av tregulv for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann og råte.
- Kontroll av tettesjikt, fallforhold og ventilering av underliggende konstruksjon kunne ikke gjøres og vurdering baseres på alder og de observasjoner som kunne gjøres.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

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

-Stoppekran er plassert på toalettrom og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut til rom med sluk
-Det er fremvist FDV-dokumentasjon
-Veggtoalett har en løsning med sealingbag som lekkasjesikring og eventuelt lekkasjevann vil synliggjøres mellom bunn av toalettstål og veggen.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 281 liter fra 2021. Plassert i rom med sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022
Det var rengjort i 2024
Boligen har balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg fra 2022.

-Det trekkes ok ved test med papirark på avtrekksventiler.
-Det opplyses at filter har blitt skiftet jevnlig.
-Spalter under innvendige dører gir normal overstrømningsmulighet mellom rommene.

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 ikke utført etter byggeår

Det elektriske anlegget ble installert i 2022

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 observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer fra 2022. 17 kurser inkludert overlastbryter og overspenningsvern. Hovedsakelig skjult anlegg. Varmtvannsbereder har fast tilkobling til el-anlegget.

Samsvarserklæring fremvist for:

-Installasjon i ny leilighet. Utført av Riis Elektro AS, datert 23.12.2021.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

-Det har aldri blitt utført kontroll fra DLE.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHET/ENDRINGER:**

-I henhold til plantegning fra byggesaksarkivet så er planløsningen endret og bruken av rommene endret. Heisen er ikke vist på tegninger.
-Plantegning fra tinglyst seksjonering samsvarer mer med slik leiligheten er utformet i dag, men vaskerom og toalettrom er benevnt som bod/disp og garderobe. Dagens bruk krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
Utforming av soverommene og plassering av dører er noe endret i henhold til tegning.

FERDIGATTEST:

-Ferdigattest er gitt for påbygg (2 takopplegg), fasadeendring og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Nytt BRA 83,1 m2. Datert 15.12.2022.
-Oppgitt bruksareal i ferdigattest samsvarer ikke med bruksareal som ble målt av undertegnede på befaring.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad Overflate gulv**

-Deler av gulv i dusjhjørne er tilnærmet flatt og vann blir liggende ved spyling. Bruksvann ledes ikke til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

3.1 Andre rom

-Det er stedvis sprekker i listefrie overganger i himling og mellom lister og vegg/tak. Krymp og tørk i bakenforliggende konstruksjon er som oftest årsak og konsekvens er hovedsakelig estetisk.

4.1 Vinduer og ytterdører

-Balkongdør, enkelte vinduer og inngangsdør i 2.etg tar i karm ved åpning/lukking. Det blir opplyst at dette er utbedret etter befaring.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmen og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.
-Enkelte beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.

Takstmannens vurdering ved TG3: