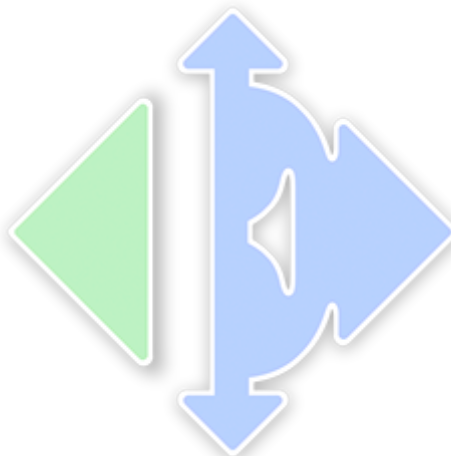


Andelsleilighet
Torggata 6
1707 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	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

Kjetil Granberg

Dato: 06/02/2026

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
kjetil@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 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 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

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:1, Bnr: 45
Hjemmelshaver:	Bjørn Krogfoss og Mette Krogfoss
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	601
Byggeår:	1958 / 2019
Tomt:	Felles tomt 1.139 m ²
Kommune:	0105 Sarpsborg

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Bjørn Krogfoss og Mette Krogfoss
Befaringsdato:	29.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. I bakgården er det mindre grøntarealer med lekeapparater. Felles inngang mot torggata med trappeoppgang i hele blokken og heis, boder og parkering i kjelleren.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk fordelt på 8 etasjer med næringslokaler i 1 etasje, boder og parkeringsareal i kjelleren. Blokken er fundamentert på pilarer og antatt armert betongdekke. Bærende konstruksjoner, etasjeskille og yttervegger oppført i betong, utvendig er fasader forblendet med teglstein. Innervegger av betong og stål, antatt hensyntatt mot brann og lyd. Vinduer med 2-lags glass i pvc, og balkongdør med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type 2-veis åpning. Det registreres datostempling på vinduer fra 2006 og balkongdør fra 2019. Ytterdør i brannklasse EI30 fra 2019. Flat takkonstruksjon, teknet med papp og kobbekslag. Boligen har utkraget balkong mot sør, oppført i betong som er forankret med jern i konstruksjon til yttervegg, gulver har fliser og rekkverk i sort smijern.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Gjennomgående leilighet i 6.etg med sydvest vendt balkong. Leilighetskomplekset har heis, boder og garasjeanlegg. Det ble utført rehabilitering av leiligheten i 2019 i regi av borettslaget. Leiligheten innehar god standard. Det ble avdekket enkelte avvik på ventilasjon, terskel på vaskerom og balkong

ANNET:**OPPVARMING:**

- Fjernvarme via radiatorer
- Elektriske varmekabler på bad
- Peis

BOD

- Gitterbod i kjeller på 5.7 kvm

PARKERING:

- Selger opplyser å ha en garasjeplass som kjøper av leiligheten får opsjon på å kjøpe om ønskelig. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakke
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringdagen

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):**6.ETG**

Vegger: Slettmalt. Flislagt bad

Tak: Slettmalt

Gulv: Parkett, Flislagt bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende

- Hele leiligheten ble pusset opp i 2019 i regi av borettslaget. Det foreligger dokumentasjon for el og rørarbeider samt uavhengig kontroll av bad

FELLESKOSTNADER:

Selger opplyser om følgende

- Felleskostnader den 01.01.2026 er 8 429 kr inkl eiendomsskatt pr måned
- Ekstra lån på 832 kr pr måned med ca 2 års gjestående nedbetalingstid

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 tilfredsstillende 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
6.Etasje	115			8
Bod i kjeller		6		
SUM BYGNING	115	6		8
SUM BRA	121			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Stue/kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, wc, 2 boder og gang

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Takhøyden i 6.etasje er varierende fra 2.32 meter til 2.61 meter
- Takhøyde på bad er ca 2.6 meter

MÅLING:

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

- Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Bjørn Krogfoss og Mette Krogfoss

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:

Kjetil Granberg

Takstmann BMTF & Byggmester

06/02/2026

Kjetil Granberg

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.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2019

Fliser på vegger og slett malt himling med downlights. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett og dusj med glassdører. Avtrekksventil i tak, 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:

-Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Nedslagsfeltet er mindre enn kravet, men avgrenses med glassdører som begrenser vannsøl fra dusjsone.
- Fallforhold på gulv i nedslagsfelt er mindre enn kravet, men det måles fallforhold på 1:100 på hele gulvet mot sluk
- Terskel er lav, men innfrir kravet da det måles en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av flis ved dør og toppen av sluk

Merknader:

-Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2019
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjikt av membran

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon, soverom for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemmt under klemring

Merknader:

-Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

TG1 settes på bakgrunn av at det er utført uavhengig kontroll av bad og membran. Utført av wallentin AS på vegne av HPH Byggentreprenør AS

1.2 Vaskerom**TG 1** 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at vaskerommet 2019

Slettmalte vegger og himling. Vaskerommet har høyskap, laminert benk, underskap og opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

Merknader:**TG 2** 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under benk på motsatt side av dør

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det er på tilfældige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

-Det måles ok ledefall mot sluk fra målbare områder på gulv

-Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm

Vaskerom er innredet med lave underskap høyskap og vaskemaskin som er til hinder for vurdering av fallforhold på større deler av gulvet

Merknader:

Fallforhold på gulv er under 1:100, og høydeforskjell på topp ved membran dør og topp sluk er 15 mm. Kravet er en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran ved dør og topp sluk. Lekkasje fra vanninstallasjoner kan gå over terskel og påføre vannskader på konstruksjon og materiell. Det anbefales å utføre tiltak for å sikre tilstrekkelig høyde på membran mot terskel ved f.eks å demontere fliser ved dør og skjøte på membran med oppkant på terskel.

-Det registreres hulrom 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 kan sprekke ved større belastninger. Det anbefales å utføre tiltak for å sikre bedre heft under fliser med bom

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjikt av membran

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Hulltaking fra tilstøtende rom etterfulgt med fuktsøk er ikke mulig gjennomføre på bakgrunn av veggens konstruksjon som består av betong

Merknader:

-Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

TG1 settes på bakgrunn av at det er utført uavhengig kontroll av vaskerom og membran. Utført av wallentin AS på vegne av HPH Byggentreprenør AS

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

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.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2019 og type er Impulse Küchen

Slettmalte vegger og himling. Parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator kullfilter. Det er montert veggplater med forsegling mot benk for sikring mot vannsøl

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

3. Andre Rom**TG 1** 3.1 Andre rom**PLANAVVIK:**

-Det måles ingen planavvik på gulv

GULV:

-Normal slitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:

-Normal slitasje iht alder og bruk. Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng må forventes ved salg

ANNET:

-Eget wc-rom med servantskap, speil og vegghengt toalett. Slettmalte vegger og flislagt gulv.

Merknader:

-Wc har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Vurderes i pkt 6.1

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.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med pvc karmen. Vinduer med 2-veis åpning og det registreres datostempling fra 2006. Isolert ytterdør fra 2019. Brannklassifisert EI30

-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:

-Under balkongdør er det tegn til membran/tettesjikt med oppbrett mot terskel, men ingen beslag. Beslag bør monteres for å hindre fremtidige skader på tettesjikt som kan gi ytterligere fuktskader mot veggkonstruksjon

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen har utkraget balkong mot sørvest, oppført i betong. Flislagt betongdekke anlagt mot bolig. Rekkverk i smijern. Balkongen har tilkomst fraa stue og er utstyrt men utelys og utekontakt

-Høyde og utforming på rekkverk tilfredsstillende dagens krav

-Det måles ok fall på gulv fra vegg

Merknader:

-Det er synlig oppkant membran mot balkongdør, men det mangler beslag som sikring mot vanninntrengning. Vurdert i pkt 4

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad. Avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Stoppekran plassert i rørskap. Funksjonstestet på befaringsdagen

-Rørskap med drenering mot rom med sluk

-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken

-Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger. Vvs arbeider utført av Selbak Rør AS gjennom HPH Byggentreprenør AS

Merknader:

-Vegghengt toalett på bad og wc har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn, eller hvilken produkttype som er brukt er heller ikke fremlagt. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig

-Det mangler merking på rør i rørskap

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvannsbereder for leilighetene

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

Det var sist inspisert i :Ukjent

Det var rengjort i :Ukjent

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

-Avtrekk og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen med unntak av bad

-Aggregat er plassert i bod

-Selger opplyser om at filter sist ble skiftet i inneværende år 2026 og at det er abonnement på filtre. Anbefalt intervall for skifting av filter er minst 1 gang i året, vedlikehold av avtrekk- og tilluftspunkter bør også renses regelmessig

Merknader:

- Ventilator med kullfilter/omluft på kjøkken skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Vurdert i pkt 2.1
- Avtreksventil på bad trekker ikke tilstrekkelig. Ved manglende ventilering vil det kunne oppstå kondensdannelser på innside som kan gi følgeskader på andre bygningsdeler. Aggregatet justerte seg ned til trinn 2 etter forsøk på å øke kapasiteten. Det anbefales å få utført tilsyn/service på aggregatet for å få tilstrekkelig med luftutveksling på bad

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 1958

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2019

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Anlegget er skjult, det er totalt 10 kurser inkludert hovedsikring. Det er eget sikringsskap i felles gang med overspenningsvern og overbelastningsvern

-Selger har fremlagt samsvarserklæring som gjelder for Installasjon av kurser i leilighet, varmekabler bad, sentralt brannvarslingsanlegg og porttelefon. Arbeidet er utført av Kråkerøy elektriske AS og datert den 26.08.2019

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 nytt sikringsskap og nytt anlegg fra 2019. Det er ikke utført tilsyn på nytt anlegg. Det er heller ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

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 er fremlagt godkjente byggemeldte plantegninger av leiligheten som samsvarer med dagens bruk datert den 13.11.2017

-Det foreligger FDV-dokumentasjon i perm og minnebrikke for boligen. FDV-dokumentasjon har mangler som dokumentasjon på membran bad og ventilasjon

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 26.01.1971

-Det foreligger ferdigattest for fasadeendring og bruksendring - gnr 1 bnr 45 - Torggata 6 og Pellygata 59 - Torggata 2 Sarpsborg AS

BRANN OG SIKKERHET:

-Seriekoblede røykvarslere og sprinkleranlegg

PIPE/ILDSTEDER:

-Det er peis i stue på bruksenheten. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for sist utførte tilsyn eller feiing. Mangler og avvik kan forekomme

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.2.2 Vaskerom Overflate gulv**

Fallforhold på gulv er under 1:100, og høydeforskjell på topp ved membran dør og topp sluk er 15 mm. Kravet er en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran ved dør og topp sluk. Lekkasje fra vanninstallasjoner kan gå over terskel og påføre vannskader på konstruksjon og materiell. Det anbefales å utføre tiltak for å sikre tilstrekkelig høyde på membran mot terskel ved f.eks å demontere fliser ved dør og skjøte på membran med oppkant på terskel.

-Det registreres hulrom 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 kan sprekke ved større belastninger. Det anbefales å utføre tiltak for å sikre bedre heft under fliser med bom

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

4.1 Vinduer og ytterdører

-Under balkongdør er det tegn til membran/tettesjikt med oppbrett mot terskel, men ingen beslag. Beslag bør monteres for å hindre fremtidige skader på tettesjikt som kan gi ytterligere fuktskader mot veggkonstruksjon

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Vegghengt toalett på bad og wc har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn, eller hvilken produkttype som er brukt er heller ikke fremlagt. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig

-Det mangler merking på rør i rørskap

6.3 Ventilasjon

-Ventilator med kullfilter/omluft på kjøkken skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Vurdert i pkt 2.1

-Avtreksventil på bad trekker ikke tilstrekkelig. Ved manglende ventilerings vil det kunne oppstå kondensdannelser på innside som kan gi følgeskader på andre bygningsdeler. Aggregatet justerte seg ned til trinn 2 etter forsøk på å øke kapasiteten. Det anbefales å få utført tilsyn/service på aggregatet for å få tilstrekkelig med luftutveksling på bad

Takstmannens vurdering ved TG3: