

Leilighet i blokk
Sverres gate 10
1706 Sarpsborg



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

Marcus Winther

Dato: 15/01/2026

Navestadveien 20

Borgenhaugen 1738

21 41 66 22

marcus@bolavi.no

Bolavi



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er 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.

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: 502
Hjemmelshaver:	Ole Patrik Sandström
Seksjonsnummer:	16
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1989
Tomt:	Eiet tomt 965 m ²
Kommune:	3105-Sarpsborg

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ole Patrik Sandström
Befaringsdato:	05.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet, hvor utearealer er opparbeidet med steinbelagte gangarealer og diverse grøntarealer. Eiendommen ligger sentralt i Sarpsborg sentrum, med gangavstand til de fleste fasiliteter.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner i betong. Utvendig er fasader forblendet med teglstein, vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen fra byggeår. Takkonstruksjonen oppført med saltak, utvendig tekket med takstein av betong. Boligen har utkraget balkong med takoverbygg som er overliggende balkong, oppført i betong med tremmegulv og rekkverk i lakkert stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

3-roms hjørneleilighet liggende i 2.etasje. Boligen fremstår med god standard og lite slitasje. Leiligheten har tilkomst via heis og felles trappeoppgang, fellesarealer i kjeller med boder og parkering.

Leiligheten er nylig er pusset opp med blant annet nytt bad, kjøkken og innvendige overflater, og fremstår med lite slitasje. Diverse oppgraderinger av det elektriske anlegget, samt VVS-anlegget er også skiftet i forbindelse med oppussingen. Enkelte bygningsdeler er pusset opp på egeninnsats med bistand fra fagkyndig, tilstrekkelig dokumentasjon foreligger ikke.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Varmekabler på bad

BOD OG PARKERING:

-Bod i 1.etasje på 4kvm

-Parkeringsplass i p-kjeller

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

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

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

Informasjon om dokumentasjon- og håndverkertjenester:

-Ved utarbeidelse av tilstandsrapport skal dokumentasjon på bruk av håndverkertjenester og utførte arbeider fremlegges. Dette omfatter alle oppgraderinger, reparasjoner og vedlikeholdsarbeider som er utført på eiendommen. Dokumentasjonen bør inkludere kvitteringer eller fakturaer som viser hva som er gjort og av hvem, samt bekreftelser fra utførende håndverkere på kompetanse og at arbeidet er utført i henhold til gjeldende standarder. Fotodokumentasjon som viser arbeidets omfang før, under og etter utførelsen, særlig for skjulte installasjoner, bør også vedlegges. Denne dokumentasjonen er nødvendig ved fastsettelse av tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler og for å kunne vurdere arbeidets kvalitet og fagmessige utførelse.

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

-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.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**2.ETG**

Vegger: Slettmalt og fliser på bad

Tak: Slettmalt

Gulv: Laminat, fliser i bod og på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende påkostninger:

- Pusset opp bad og bod, utført på egeninnsats med bistand fra fagkyndig bekjent. Tilstrekkelig dokumentasjon foreligger ikke, kun arbeider utført på elektro som ble utført av Straye EL & Solar AS
- Pusset opp kjøkken og innvendige overflater i alle rom, utført på egeninnsats med bistand fra fagkyndig bekjent. Elektrikerarbeid utført av Straye EL & Solar AS

FELLESKOSTNADER:

Det opplyses pr. 22.12.2025 at det betales 3 759,- pr.md i felleskostnader

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
2.etasje	86			6
1.etasje		4		
SUM BYGNING	86	4		6
SUM BRA	90			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

2.etasje:

-Entre, gang, kjøkken, stue, to soverom, bad og bod

BRA-e:

1.etasje:

-Bod

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyden i leiligheten er 2,25 - 2,36 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:**

Selger

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**

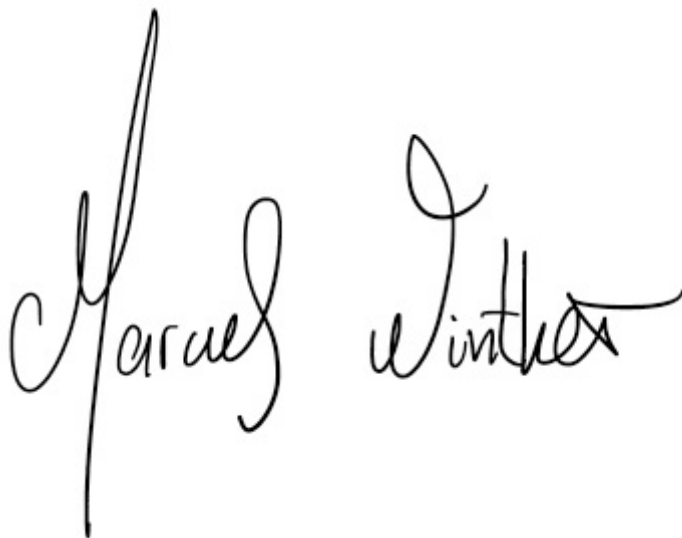
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

15/01/2026



Marcus Winther

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

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses fra selger at badet ble pusset opp i 2025.

Fliser på vegger og malt slett himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i nedsenk.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
 - Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
 - Det måles lokalt fall fra vegger og dør mot nedsenk. Nedsenk ligger ca 0,5 - 1,5 cm lavere med ok fall til sluk.
- Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 3,5 cm som er tilfredsstillende

Merknader:

-Manglende oppkant med membran på minimum 15mm mot dør. For å oppnå kriterier for lavere terskel enn 15mm ved preaksepterte ytelser, må fall til sluk utenfor dusjsone minimum være 1:100 på hele gulvet, dette er heller ikke oppfylt. Oppkanten er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Vanntett sjikt over ferdig flislagt gulv mot terskel må heves til minimum 15mm

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2025
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjikt opplyses om å være av smøremembran. Selger opplyser om at badet er pusset opp i regi av egeninnsats med bistand fra fagkyndig.

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

Merknader:

- Inspeksjon under slukrist er den eneste muligheten for å kontrollere tettesjiktet bak flisene uten å utføre destruktive inngrep. Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran eller mansjett er klemmt korrekt mot sluket. Sluket er av eldre type og er ikke skiftet i forbindelse med påføring av ny membran. Dette innebærer økt risiko for at overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke er tett, noe som kan medføre lekkasje og fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner over tid
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på materialvalg eller fagmessig utførelse av tettesjikt. For å kunne fastsette en bedre tilstandsgrad i tilstandsrapporten forutsettes slik dokumentasjon, særlig fordi bygningsdelen er skjult og inneholder flere risikopunkter som ikke lar seg kontrolleres visuelt

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

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

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra IKEA og ble montert i 2025.

Malte slette vegger, malt slett himling og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin, micro og stekeovn. Mekanisk ventilator.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår helt og pent

Merknader:

- Det registreres noe ufagmessig tilpasning av laminat/sokkel under underskap. Dette av kun kosmetisk betydning og utgjør ingen funksjonssvikt ved bruk av kjøkkenet

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

PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv i leiligheten viser høydeforskjell på opptil 10-15mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker der måling kunne utføres

GULV:

-Lite slitasje

VEGG/HIMLING:

-Lite slitasje

BOD/VASKEROM:

-Bod er innredet med opplegg for vaskemaskin uten sluk på gulv. Rommet er ikke godkjent eller definert som våtrom da det mangler tettesjikt på vegger og gulv, samt sluk. Bruken bør tilpasses dette, og det anbefales å sikre tilstrekkelig ventilasjon og forhindre fuktskader ved normal bruk ved vask eller tørk av klær. Dersom rommet skal brukes som komplett vaskerom må det kunne påregnes full renovering av rommet for å tilfredsstille dagens krav til våtrom

Merknader:

-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår og manglende oppretting/avretting ved legging av nytt laminatgulv. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer med toppsving og det registreres datostempling fra 1989. Ytterdør fra byggeår.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

-Enkelte håndtak på vinduer er løse og bør etterstrammes for å sikre videre funksjon, samt unngå følgeskader

-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

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.

Boligen har utkraget balkong med takoverbygg (overliggende balkong), oppført i betong med tremmegulv og rekkverk i lakkert stål.

-Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men var i samsvar med forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Den lave høyden innebærer økt risiko for fallulykker

Merknader:

-Terrassegulv er dels snødekt på befaringsdagen, som kan gjøre vurderingen noe begrenset

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

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør i forbindelse med oppussing av bad, avløp og sluker i plast. Rørskap plassert i bod som er tilstøtende bad. 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 installasjoner

-Det er montert lekkasjesikring på kjøkken og på rom med vanninstallasjoner

-Stoppekran lokalisert i vaskeskap på kjøkken

Merknader:

-Rørskap er ikke merket. Merking gjør service og utskiftning av rør mer effektivt og reduserer risiko for feiltilkoblinger
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan den innebygde sisternen er bygget inn eller hvilken produkttype som er benyttet. Slike sisterner skal installeres i et vanntett hulrom. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om installasjonen er korrekt utført

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV. Dokumentasjon er en verifikasjon på at arbeider er korrekt og fagmessig utført

-Vanninstallasjon på kjøkken er fra byggeår med ingen synlig tegn til funksjonssvekkelse. Eldre anlegg som nærmer 25 år kan være en risikokonstruksjon

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Boligen har benkebereder av eldre opprinnelse plassert i bod/vaskerom. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og lekkasjesikret med fuktføler på gulvet.

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

Merknader:

-Normal bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2017

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

-Boligen er tilstrekkelig ventilert iht hva som var vanlig ved oppføringsåret, men med fordel kan det monteres lufteventiler i yttervegger for å sikre et tilstrekkelig innneklima. Etablering av veggventiler kan være begrenset å gjennomføre, da det er fasadeendring og bør avklares med sameiet/borettslaget

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 2017

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

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 tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen. Anlegget er i hovedsak skjult og det er totalt 15 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for oppgradering av eksisterende sikringer til jordfeil automater, samt nye kurser til steketopp, micro, varmtvannsbereider og tørketrommel. Arbeider er utført av Straye EL & Solar AS

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:

-Siste kontroll utført i 2017. Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer på anlegget fra den gang

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det foreligger byggemeldte tegninger for leiligheten, datert fra byggeår. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:

-Opprinnelig rom definert som mat- og klær er i dag innredet som vaskerom. Dette er omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig ved bruksendring. Endringer bør avklares med kommunen og evt. kostnader ved bruksendring må forventes

-Det er også i nyere tid delvis åpnet opp mellom stue og kjøkken, samt mellom entre og gang. Dette er endringer som ikke krever bruksendring, da det er omgjøring fra hoveddel til hoveddel

-Rekkverkshøyde på balkongen er lavere enn dagens krav, men var i samsvar med forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Den lave høyden innebærer økt risiko for fallulykker

FERDIGATTEST:

-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligbygg, datert 01.12.1989. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

BRANN OG SIKKERHET:

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

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Ingen ildsteder

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

-Manglende oppkant med membran på minimum 15mm mot dør. For å oppnå kriterier for lavere terskel enn 15mm ved preaksepterte ytelser, må fall til sluk utenfor dusjsonen minimum være 1:100 på hele gulvet, dette er heller ikke oppfylt. Oppkanten er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Vanntett sjikt over ferdig flislagt gulv mot terskel må heves til minimum 15mm

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Inspeksjon under slukrist er den eneste muligheten for å kontrollere tettesjiktet bak flisene uten å utføre destruktive inngrep. Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran eller mansjett er klemt korrekt mot sluket. Sluket er av eldre type og er ikke skiftet i forbindelse med påføring av ny membran. Dette innebærer økt risiko for at overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke er tett, noe som kan medføre lekkasje og fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner over tid

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på materialvalg eller fagmessig utførelse av tettesjikt. For å kunne fastsette en bedre tilstandsgrad i tilstandsrapporten forutsettes slik dokumentasjon, særlig fordi bygningsdelen er skjult og inneholder flere risikopunkter som ikke lar seg kontrolleres visuelt

3.1 Andre rom

-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår og manglende oppretting/avretting ved legging av nytt laminatgulv. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

4.1 Vinduer og ytterdører

-Enkelte håndtak på vinduer er løse og bør etterstrammes for å sikre videre funksjon, samt unngå følgeskader

-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Rørskap er ikke merket. Merking gjør service og utskiftning av rør mer effektivt og reduserer risiko for feiltilkoblinger

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan den innebygde sisternen er bygget inn eller hvilken produkttype som er benyttet. Slike sisterner skal installeres i et vanntett hulrom. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om installasjonen er korrekt utført

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV. Dokumentasjon er en verifikasjon på at arbeider er korrekt og fagmessig utført

-Vanninstallasjon på kjøkken er fra byggeår med ingen synlig tegn til funksjonssvekkelse. Eldre anlegg som nærmer 25 år kan være en risikokonstruksjon

6.2 Varmtvannsbereder

-Normal bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes

Takstmannens vurdering ved TG3: