

Leilighet i blokk, borettslag
Marcus Thranes plass 4
1776 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 04/09/2025

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-
sarpsborg.no


Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:66, Bnr: 132
Hjemmelshaver:	Henning Leif Fredriksen (dødsno)
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	30
Byggeår:	2003
Tomt:	Felles 4925,6 m²
Kommune:	Halden (3101)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ulf Fredriksen, Tove Grandal, Jan Henry Fredriksen
Befaringsdato:	26.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomt opparbeidet i forskjellige nivåer med støttemurer i betong. Asfalterte veier og parkeringsplasser. Plenarealer, steinlagte partier og varierende beplantning. Pent opparbeidet uteområde.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamenter, grunnmur, etasjeskiller og bærende konstruksjoner utført i betong. Yttervegger av bindingsverk og betong, kledd med stående panel og sementbaserte fasadeplater, vinduer med 2-lags isolerglass. Møtende pulttak konstruert i tre, tekket med tekket med listetekking av sveiset asfaltbelegg. Felles inngang og trappeoppgang med heis, leiligheten ligger i 1.etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i funksjonell stand og hovedsakelig som uforandret siden byggeår med følgelig alders- og bruksslitasje. Alder på bygningsdeler, overflater og innredninger tilsier allikevel at fornyinger kan planlegges. Våtrom som har passert 20 år anses generelt å ha kort gjenstående brukstid.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av bod.

BRANNSIKKERHET:

-Røykvarslere installert.

-Brannslukningsapparat plassert på det største soverommet

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Oppdragsgivere

Egenerklæring

Kommunale opplysninger i meglerpakke

Eiendomsverdi.no

Boligopplysninger fra forretningsfører i BRL

Tegninger fra byggesaksarkivet

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

ENTRÉ/GANG: tapet, slett hvitmalt, parkett

BAD: vinyltapet, slett hvitmalt, fliser

2 SOVEROM: malt platekledning, slett hvitmalt, beleg

STUE: tapet, slett hvitmalt, parkett

KJØKKEN: malt platekledning/fliser, slett hvitmalt, parkett

BOD: malt platekledning, slett hvitmalt, beleg

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av leiligheten. Denne selges som et dødsbo og dette begrenser omfang av opplysninger og kjennskap til boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

Tot. innev. måned: 6 709 kr

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilighet 1.etg	70			7	67	3
Bod i kjeller		8				8
SUM BYGNING	70	8		7	67	11
SUM BRA	78					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

LEILIGHET 1.ETASJE: entré/gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken, bod.

BRA-e:

KJELLER: bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,39-2,42 meter.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Oppholdsvær på befaring. Boligen var ubebodd, men normalt møblert.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Jostein Mathisen. Nøkler utlevert hos Aktiv Eiendomsmegling Halden

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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

04/09/2025



Jostein Mathisen

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

Vinyltapet på vegger og slett hvitmalt tak.

-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

- Benkeskap med servant og 1-greps blandedbatteri
- Speil og belysning samt to skap over servant
- Dusjkabinett.
- Gulvstående toalett
- Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

- Tapet er stedvis løs fra vegg og det er svekkelser ved rørgjennomføringer i vegger. Dette indikerer at forventet brukstid nærmer utløpt og øker risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
- Himling har noen skjolder over dusjen. Dette kommer som oftest av høy fuktbelastning i ett konsentrert område over flere år. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
- Servant har oppsprekking som kan føre til utettheter over tid. Alders- og bruksslitasje er årsak.

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.

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

Fliser på gulvet og sokkelfliser nederst på vegger. Sluk plassert under dusjkabinett.

Merknader:

- 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. Stedvis sprukne fuger indikerer manglende vedheft.
- Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet har ikke jevnt fall fra alle steder der bruks- og lekkasjevann kan havne på gulvet. 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 god sikring mot lekkasjer ut ved døren og risiko for dette er tilstede.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

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.

Plastsluk med vannlås og klemring. Eventuell klemt mansjett ikke synlig.

-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:

- Tapet er stedvis løs fra vegg og det er svekkelser ved rørgjennomføringer i vegger. Dette indikerer at forventet brukstid nærmer utløpt og øker risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
- Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket.
- Membranen under fliser 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 2003

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 profilerte fronter
- Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk
- Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
- Automatisk lekkasjestopper installert

Merknader:

- Fronter og innredning har noen sår og merker som vil føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Det samme gjelder for utett gjæring på benkeplaten.
- Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende

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

Overflater og innredninger i øvrige rom fremstår hovedsakelig uforandret siden byggeår med unntak av maling på enkelte overflater.

Merknader:

- Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Punktvis knirk i parkett kommer som oftest av lokale ujevnheter i undergulv.
- Det er stedvis noen sprukne hjørner og synlige skjøter i tapet og i sparklede og malte himlinger. Årsak er aldersslitasje og konsekvens er hovedsakelig estetisk. Fornyinger kan planlegges.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2003. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB.

- Ok funksjon ved åpning/lukking av vinduer og balkongdør.
- Karmer og rammer fremstår normalt vedlikeholdt utvendig.

Merknader:

- Inngangsdør subber i terskel ved åpning/lukking og trenger justering. Terskel har slitasje som følge av dette.
- Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer rett bak kledning gir økt risiko for vanninntrenging.

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.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TERRASSE 7m²:

Utgang fra stue til terrasse med støpt gulv som ligger tett mot terreng. Rekkverk med stålrammer og kledning av steni-plater.

-Konstruksjon fremstår stabil.
-Gulvet har fall som leder vann bort.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2003
Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

INNVENDIGE VANN- OG AVLØPSRØR

Vanntilførsel i rør-i-rør system. Avløpsrør i plast og støpejern.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av installasjoner og tilkoblet utstyr.
-Skap til rør-i-rør vanntilførsel har automatisk lekkasjestopper som kompensasjon for at lekkasjevann ikke ledes til våtrom/sluk.

VANNBÅREN GULVVARME:

-Det ble ikke observert tegn til lekkasjer fra vannbåren gulvvarme ut i fra de observasjoner som kunne gjøres på gulver og skap med reguleringsventiler. Det er lang gjenstående forventet levetid på rørene.

Merknader:

-Rør-i-rør er ikke lagt i komplett system da fordelingsskap ikke har avløp ut på våtrom og det er ikke endetetting eller veggbokser på kjøkken. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk.
-Det er ikke stoppekran som gir mulighet for avstengning av vann i leiligheten da det er montert magnetventil for automatisk lekkasjestopper der stoppekraner i rørskap har vært plassert.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Blokken har felles forsyning av varmtvann til leilighetene og ikke egne varmtvannsberedere.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2003
Det var sist inspisert i ukjent årstall
Det var rengjort i ukjent årstall
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vinduskarmer. Mekanisk avtrekk fra bad.

- Overstrømningsmulighet til rom med avtrekk via spalte under dører
- Det trekker ok ved test med papirark på avtrekk
- Normal løsning for ventilasjon i henhold til boligens alder

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 elektriske anlegget ble installert i 2003

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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap og automatsikringer som virker å være uforandret siden byggeår. 6 kurser inkludert hovedsikring.
Hovedsakelig skjult anlegg.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

- Kunne ikke finne historikk for eventuelle tilsyn på 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.

-Boligen selges som et dødsbo og undertegnede har ikke mottatt opplysninger om anleggets funksjon og historikk fra personer som har bodd i boligen. Den forenklede undersøkelsen som skal gjøres for en godkjent tilstandsrapport er ikke komplett. Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

- Planløsning og bruken av rommene i leiligheten samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.
- Boden i kjeller er utvidet i henhold til tegninger fra byggesaksarkivet.

FERDIGATTEST:

- Det foreligger ferdigattest for nybygg/boliger, Marcus Thranes Plass 1-5, datert 10.12.2004.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Tapet er stedvis løs fra vegg og det er svekkelser ved rørgjennomføringer i vegger. Dette indikerer at forventet brukstid nærmer utløpt og øker risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
- Himling har noen skjolder over dusjen. Dette kommer som oftest av høy fuktbelastning i ett konsentrert område over flere år. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
- Servant har oppsprekking som kan føre til utettheter over tid. Alders- og bruksslitasje er årsak.

1.1.2 Bad Overflate gulv

- 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. Stedvis sprukne fuger indikerer manglende vedheft.
- Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet har ikke jevnt fall fra alle steder der bruks- og lekkasjevann kan havne på gulvet. 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 god sikring mot lekkasjer ut ved døren og risiko for dette er tilstede.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Tapet er stedvis løs fra vegg og det er svekkelser ved rørgjennomføringer i vegger. Dette indikerer at forventet brukstid nærmer utløpt og øker risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
- Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket.
- Membranen under fliser har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

2.1 Kjøkken Kjøkken

- Fronter og innredning har noen sår og merker som vil føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Det samme gjelder for utett gjæring på benkeplaten.
- Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende

3.1 Andre rom

- Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Punktvis knirk i parkett kommer som oftest av lokale ujevnheter i undergulv.
- Det er stedvis noen sprukne hjørner og synlige skjøter i tapet og i sparklede og malte himlinger. Årsak er aldersslitasje og konsekvens er hovedsakelig estetisk. Fornyinger kan planlegges.

4.1 Vinduer og ytterdører

- Inngangsdør subber i terskel ved åpning/lukking og trenger justering. Terskel har slitasje som følge av dette.
- Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmen og dette sammen med plassering av vinduer rett bak kledning gir økt risiko for vanninntrenging.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Rør-i-rør er ikke lagt i komplett system da fordelingsskap ikke har avløp ut på våtrom og det er ikke endetetting eller veggbokser på kjøkken. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk.
- Det er ikke stoppekran som gir mulighet for avstengning av vann i leiligheten da det er montert magnetventil for automatisk lekkasjestopper der stoppekraner i rørskap har vært plassert.

Takstmannens vurdering ved TG3: