



Borettslagsleilighet (i småhus)  
Låbyveien 17  
1781 Halden



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Torstein Pedersen**

Dato: 23/09/2024

Bjerkeholts vei 19

Klavestadhaugen 1743

92859490

post@takst-bmp.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:

<b>TG 0</b>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	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.
<b>TG 3</b>	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.
<b>TG iu</b>	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:61, Bnr: 428
Hjemmelshaver:	Linda Siri Borge-Skar og Lasse S Christiansen
Seksjonsnummer:	0
Festenummer:	0
Andelsnummer:	3
Byggeår:	1965
Tomt:	Eiet 4033.3 m <sup>2</sup>
Kommune:	3101 Halden

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Lasse S Christiansen
Befaringsdato:	18.09.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

## OM TOMTEN:

Felles tomt for borettslaget. Tomten er flat, med gruset internveier og biloppstillingsplasser. Opparbeidelse med plenområder og beplantning med busk og trær.

## OM BYGGEMETODEN:

4- mannsbolig over to etasjer med samt kjeller og loft. Felles trappegang og inngangsparti. Det er støpt gulv mot grunn i kjeller og støpt grunnmur i betong. Etasjeskillere i trekonstruksjoner med tradisjonelt bjelkelag. Yttervegger i isolert bindingsverk, indikert normal utførelse for alder av bolig. Utvendig er boligen kledd med liggende trekledning. Vinduer i boligen i malte trekarmer med 2- lags glass. Saltak med ventilering via takfot, utvendig tekket med betongstein. Takrenner og nedløpsrør i plastbelagt stål. Det er aktuell leilighet som er besiktiget.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår som normalt vedlikehold og ok god stand. Overflater fremstår hele og uten større bruksmerker. Boligen har en god funksjonell planløsning og har ett oppgradert kjøkken. Bygningsdelene til aktuell leilighet beskrives i rapporten.

**ANNET:****OPPVAMRING**

- Ved-ovn og elektriske ovner. Varmekabler på bad.

**BRANNTEKNISK**

- Det er påvist røykvarlser og brannslukningsapparat i boligen.
- Det anses som godkjente rømningsveier fra boligen.
- Påvises montert brannstige på gavlside mot biloppstillingsplasser.
- Det anbefales å teste røykvarslere på overtakelse, og bytte batterier etter varslereans anvisede intervaller.
- Etasjeskiller på slik blokk kan vil normalt ha avvik mot dagens forskrift for bransceller.
- Det anbefales å lokalisere og kontrollere brannslukningsutstyr på overtakelse.

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Eiers opplysninger med spørreskjema for eierskifterapport
- Eiendomsverdi.
- Propcloud.
- Tidligere salgoppgave, fra 2021.
- Kommunale og forretningsføres opplysninger via meglerpakke.

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

GULV - Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER - Malte plater entre, stue og soverom1. Trefiberplater sov 2. Flis på bad og mellom benkeskap på kjøkken.

HIMLING - Malte slette himlinger.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsanalyse ved salg av bolig.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:****EIER OPPLYSER**

- Nåværende eier opplyser å ha satt inn peisovn i stue. Dette utført av Murverket AS, der det er fremvist faktura for dette.

**BORETTSLAGET OPPLYSER****STØRRE VEDLIKEHOLD OG OPPGRADERINGER I BORETTSLAGET DE SISTE ÅRENE:**

- Bytting av tak, piper, vinduer, dører, panel, etterisolering.
- Tak over inngangsparti.
- Oppussing av ganger og bytte av dører inne.
- Snøfangere.
- Nye søppel og postkassestativer.
- Bålpanne med sitteplasser.
- Opp-grusing av parkeringsplass bak nr 17 og på siden av nr 15.
- Klikklåser på utgangsdører i nr 15 og nr 17.
- Alle flater ute er malt, begynt å beytte rør i kjeller i nr 15.
- Kamerakjøring av rør i nr 17 og 42.
- Påfylling av grusplass på p-plass ved nr 15 og 17.
- Satt opp gjerde mellom Låbyveien 17 og 19, etter avtale med beboere i Låbyveien 19.
- Laget p-plass i Låbyveien 42.

Opplysninger gitt via tidligere salgoppgave. Det er ikke tidfestet år for dette. Kontakt borettslaget for eventuelle utfyllende opplysninger om dette.

**FELLESKOSTNADER:**

Felleskostnader innev. måned 6 300,-

Inkluderer renter, avdrag og felleskostnader.

**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 m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Etasje 2	69			14	69	
Loft		13				13
Kjeller		10				10
SUM BYGNING	69	23		14	69	23
SUM BRA	92					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Entre/gang, bad, 2 soverom stue og kjøkken.

**BRA-e:**

Boder i kjeller og loft.

**MERKNADER OM AREAL:****TAKHØYDER**

- Det er kontrollert takhøyder mellom 2,44m og 2,49m.  
 Takhøyder er målt med laseravstandsmåler fra ca. midt i rommet.

**BODER**

- Leiligheten disponerer boder på loft og i kjeller. Disse er fremvist av eier. Det er ikke for undertegnede avklart eierforholdet til disse, men de er oppgitt i arealtabell. Bod på loft har større gulv areal, men grunnet skråtak går deler av areal bort fra måleverdi areal grunnet dette. Det er 1 bod på loft og 2 boder i kjeller.

**TOMTEAREAL**

- Tomteareal er hentet fra matrikkelen.

---

## MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

### OMRÅDEANALYSE

- Boligen ligger i aktsomhetsområdet for kvikkleire.
- Boligen ligger i middels til lav aktsomhetsområdet for radon.
- Grunn er i følge NVE med løsmasser med hav-, tynt dekke.
- Planopplysninger. Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Med arealbruk: Bebyggelse og anlegg, Nåværende.

---

## FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Eier tok imot undertegnede og viste boligen samt ga sine opplysninger om denne. Bolig er bebodd på befaringstidspunkt. Den er sett i dagslys og det er i stort sett oppholdsvær på den aktuelle dagen. Det er utført hullboring via kjøkkenskap tilstøtende badet. Det er mindre områder naturlig tildekket med møbler og inventar på befaring, men anses som i stor grad oversiktlig og tilgjengelig. Boder i kjeller er fremvist av eier.

---

## ANDRE MERKNADER:

---

## TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Eiere av boligen er tilstede ved befaring.

---

## **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**

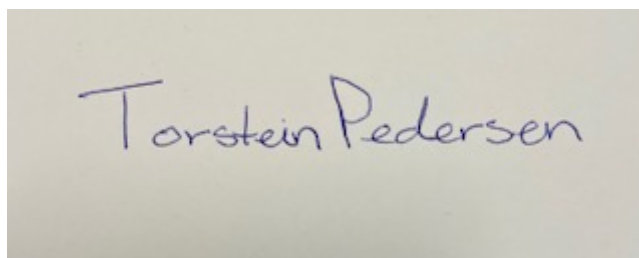
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Torstein Pedersen**

Bygg/tømrermester. Takstmann

23/09/2024

A photograph of a handwritten signature in blue ink on a light-colored surface. The signature reads "Torstein Pedersen".

Torstein Pedersen

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

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Badet har tilgang fra gang. Det er flislagt gulv og vegg med malt slett himling. Dusjing i lukket kabinett med avløpsrør ført i sluk.

- Overflater fremstår i ok stand, uten større sår eller riss i flis eller fuger.
- Himlingen fremstår funksjonell.
- Det er kun naturlig avtrekk i rommet. Normal for byggeår, men anbefales mekanisk avtrekk for våtrom.
- Det er ikke tilluft fra tilstøtende rom via spalte under dør eller lignende.

**UTSTYR/INNREDNINGER**

- Dusjkabinett.
- Baderomsinnredning med servant og 1-greps blandebatteri.
- Høyskap/innredning.
- Gulvstående toalett.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

**Merknader:** - Det er kun naturlig avtrekk i rommet. Denne er plassert i våtsonen til dusj. Avgrenses noe av dusjkabinett, men ligger utsatt til og kan ikke påvises tilfredsstillende gjennomføring av ventilasjonsrør. Det er åpent til konstruksjonen i området. Rommet har ikke tilgang på tilluft fra tilstøtende rom. Det må anbefales tiltak til ventilering og tilluft i rommet. Med klar anbefaling om å etablere mekanisk avtrekk. Tilluft kan etableres via spalte under dør.

- Det er noe opphengsskalder og merker i flis, som er delvis tettet. Anses som ikke i stor grad utsatt for fuktighet, men må overvåkes og påses at disse er tette.
- Vinduet er plassert i våtsone. Begrenses med dusjkabinett, og dette er en relativt vanlig plassering, men anmerkes for å belyse risikoen ved denne plasseringen. Det må benyttes våtromsmaling/system og påses at overganger er tette mot konstruksjon.
- På begge sider av døren er det avvik ved utett overgang mellom list og gulv. Dette anses å være i høyde over lekkasjesikker høyde, men anmerkes.

**TG 2** 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 ikke påvist knirk i gulvet.

Gulvet er flislagt. Det er mindre områder som ikke er tilgjengelig for god inspeksjon, da gjeldene under dusjkabinett.

- Overflater fremstår hele uten større sår eller riss. Det er ved dagens bruk ikke stor slitasje på overflater med dusjing i kabinett med avløp til sluk.
- Det er ved test ikke påvist bom i flis. Det er grunnet kabinett ikke fått undersøkt alle flisene i rommet, men anses i ok stand.
- Det anses som lekkasjesikring er ivaretatt med terskel liggende ca. 2cm over flis i tillegg til 11mm høydeforskjell mellom høyeste punkt ved terskel og topp slukrist. Det forutsettes at membran er ført opp mot terskel. Dette kan kun verifiseres ved destruktive inngrep.

**Merknader:** - Det må påpekes at fliser antas å ha relativ høy alder, og dette må belyses for å overvåkes tilstand til disse over tid. Det er med anbefaling om overvåke endringer i tilstand som oppsprekking i fuger eller flis. Gulvet fremstår i ok stand, og anses som funksjonelt til dagens bruk. Det anbefales ikke å endre bruken til dusjing direkte på overflater.

- Mindre avskallinger av fliser i ytterkant ved slukrist. Anses som lite.
- Det er kontrollert fall ved bruk av krysslaser. Det er relativt flatt gulv, men det faller mot sluk. Kontrollert fall på ca. 10mm fra langvegg mot sluk og 11mm fra terskel mot sluk.



**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

- Sluket er plassert i fremkant av badersinnredningen, utenfor dusjkabinett. Fin tilgjengelighet for å kontrollere over tid, samt rengjøre og vedlikeholde. Sluket er ett plastsluk, og det antas at slukløsningen er fra byggeår. Det påvises en klemring med antydninger til slukmansjett klemt av dette, uten at dette kan verifiseres ved undersøkelse.

**FUKTSØK**

- Det er boret 73mm hull fra tilstøtende rom, og kontrollert med egnet fuktmålerverktøy med pigger i bunnsvill til konstruksjonen. Dette uten å indikere tegn til fuktighet i konstruksjonen ved øyeblikkskontroll. Hull er boret fra inne i kjøkkenskap tilstøtende badet.

**Merknader:****2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra

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.

I kjøkkenområdet er det laminat på gulv, fliser mellombenkeskap ellers malte plater på vegg. Malt slett himling. Vanninstallasjon er oppgradert delvis i område med nyere plastrør (rør i rør) delvis nye avløpsrør som føres i støpejernsavløp fra byggeår.

- Kjøkkeninnredningen er slett hvit, med Epoc som produsent. Håndtak påmontert i front.

- Over og underskap. 2 høyskap med integrerte hvitevarer.

- Benkeplaten er laminert med trekjerne.

- Det er montert lekkasjestoppventil under kum. Ikke montert komfyrvakt som krav fra 2010.

- Det er ved enkel test ansett som normal avrenning og vanntrykk i kran.

- Innredningen har ok funksjon ved åpning og lukking. Normale bruksmerker på overflater.

**FUKTSØK**

- Det er utført kontroll med egnet fuktmålerverktøy på normalt utsatte områder uten å indikere fuktighet.

**VENTILATOR**

- Det er mekanisk ventilator, med kullfilterløsning. Såkalt omløpsluft. Dette gjør at det sirkuleres luften via ett kullfilter, men avkast ikke føres på yttervegg eller ut av bolig.

**UTSTYR/INNRENINGER**

- Nedlimt kum, halvannen kums-løsning. 1- greps blandebatteri.

- Stekeovn og kombiovn.

- Integrert kjøl- og frysenskap.

- Ventilator.

**Merknader:** - Kjennes noe lokale svanker i gulv som gir noe knirk/knitring i gulv/innredning.

- Det er en noe ufagmessig elastisk fuge mellom benkeskap og flis.
- Det kjennes noe knitring/knirk i gulv i kjøkkenområdet, som også andre områder av boligen. Anses som normale avvik.
- Vil være noe behov av mindre justeringer av kjøll- og frysteskap da dører slår litt i innredning.
- Ventilasjonsløsning med kullfilter/omløpsluft anbefales ikke. Kan ved relativt enkle tiltak få før avkast ut på yttervegg, for å bedre luftkvalitet ved matlaging. Dette nevnes igjen under punkt for ventilasjon (punkt 6.3).

### 3. Andre Rom

#### TG 2 3.1 Andre rom

#### VEGG/HIMLING

- Det er overflater vegger med malte flater og trefiberpanel. Overflater vegger fremstår i ok stand, og men normale bruksmerker.
- Overflater himlinger slette og med trefiberpanel på soverom. Fremstår hele og funksjonelle.

#### GULV/ETASJESKILLE

- Det er etasjeskille med tradisjonelt trebjelkelag.
- Overflater gulv er lagt med laminat. Fremstår i ok stand, med normal slitasje og bruksmerker.
- Det kontrolleres planavvik der det kontrolleres planavvik opptil +-8 mm på strekker av 2m og opptil 10mm på strekker av hele kontrollerte rom. Det er utført kontroller med krysslaser på tilfeldige steder i oppholdsrommene i boligen.

**Merknader:** - Det kontrolleres planavvik på rett i overkant av toleransekrav. Dette anses som normale avvik til alder og byggemåte. Det er fint funksjonelt ved dagens tilstand, men det kan planlegges for opprettinger ved modernisering av bolig. Det er ikke økonomist rasjonelt eller ansett i stor grad nødvendig å iverksette tiltak.

- Med påpekte planavvik, alder og byggemåte påvises også noe knirk og knitring i gulv. Dette er som oftest sammenhengende. Dette er ikke i stor grad men anmerkes for å belyse dette.

### 4. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 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.

#### YTTERDØR

- Ytterdøren i trekarm.
- Slett hvit dørblad.
- Modul 9x21.
- Brann og lydklassifisert. B30/dB35.
- Ytterdøren har ok funksjon ved åpning og lukking.

#### BALKONDØR

- Balkongdøren i trekarm.
- Modul 8x20. Datert 2010.
- 2- lags glass og høy brystning på dørblad.
- Døren har grei funksjon ved åpning og lukking. Noe behov av justering i hengsler.

#### VINDUER

- Vinduer i trekarmer
- Toppsvingte modeller.
- Datert 2010.
- Det anses som ok funksjon ved åpning og lukking.

**Merknader:** - Det vil være noe behov av justeringer i hengsler. Balkongdør og vindu på ett av soverommene er noe harde å lukke.

- Det synes tegn til noe morken/oppsprekking av glasslister fra innvendig side. Dette gjeldene på ett soverom og på bad. Kan anbefales å overvåke dette over tid.

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

## 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 som tilstrekkelig.

## TERRASSE 14KVM

- Det er en terrasse med tilgang fra balkongdør i stue. Konstruksjonoppbygging med søyler mot grunn/fundament, med bærende drager i trekonstruksjon. Selve gulvet med tradisjonelt bjelkelag. Terrassebord med avrenning via spalte mellom bordene. Montert besalgsløsning mellom terrassebord og yttervegg. Det er montert markise på terrassen. Over vindu og over balkongdør.

Rekkverket med trekonstruksjon med stående utførelse med avrundet topprekke.

**Merknader:** - Rekkverk er kortere en dagens forskriftskrav. Rekkverk på terrasse er ca. 95 cm høyt. Etter dagens forskrift skal rekkverk ha minimum 100 cm høyde. Høyde er dermed ikke tilfredsstillende.

- Det er normal værslitasje på overflater. Trekonstruksjoner stående utendørs må jevnlig vedlikeholdes.

## 6. VVS

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanninstallasjoenn antas å være fra byggeår. Men det er synlige noe oppgraderinger av innvendige rør i forbindelse med kjøkken og bad.

- Tilførselsrør i plast. Synlig noe rør i rør på kjøkken, og utenpåliggende rør på badet.

- Avløpsrør i plast, men også synlig støpejernsavløp fra byggår i kjøkken.

- Det er lokalisert og testet stoppekran på kjøkken. Testes ok.

- Det vil være stakemuligheter via sluk. Det er ikke stakeluker utenom dette inne i leiligheten.

- Påvises etablert lekkasjestoppventil i kjøkkenskap.

- Ved enkel test anses det som normal vanntrykk og avrenninger i installasjoner.

VVS anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

**Merknader:**

## 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2002

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Det er en benkebereder i kjøkkenet. Produsent OZO. Denne anses lekkasjesikret via etableringen av lekkasjestoppventil. Bereder er fast tilkoblet. 2kW.

Normal levetid bereder 15-25år med anbefalt brukstid på ca. 20år.

**Merknader:** - Det kan ikke påvises om det er forsterket kjøkkeninnredning i området hvor bereder er plassert.

## TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler. Normalt for alder og type bolig. Det er plassert veggventiler i alle oppholdsrom. Det er ett mekanisk avtrekk via ventilator på kjøkken. Denne har kun en kullfilter løsning som ikke trekker avkast ut av boligen, men har omløpsluft.

**Merknader:** - Ventilator med kullfilter/omløpsluft.

## 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 1965

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

- Sikringsskap i gang utenfor leilighet.
- Automatiske sikringer.
- Kursfortegnelse i skap. 11 sikringer inkludert 35amp hovedsikring.
- Sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

### DLE OPPLYSER (lokale eltilsyn):

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Christiansen
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 13.01.2016

### SAMSVARERKLÆRING/ER

- Det foreligger ingen samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Dette skal foreligge for alt som er gjort etter 1.1.1999 for å verifisere at dette er utført av godkjent el-installerør og i henhold til gjeldene norm/regelverk.

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. Tilsyn har blitt utført og det er utført en forenklet vurdering. Det gjøres 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 taksmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

**Merknader:**

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

## LOVLIGHET

### FERDIGATTEST

- Det foreligger ferdigattest for eiendom: Låbyveien 15, 17, og 42. Datert 23.02.1966.
- Det foreligger ferdigattest for: Omlegging av vann og avløp til separatsystem - utkobling av septiktankt, datert 17.03.2005.

### ROM/ENDRINGER

- Det er fremvist godkjente tegninger. Det er ikke påvist søknadspliktige bruksendringer i leiligheten.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

### 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Det er kun naturlig avtrekk i rommet. Denne er plassert i våtsonen til dusj. Avgrenses noe av dusjkabinett, men ligger utsatt til og kan ikke påvises tilfredsstillende gjennomføring av ventilasjonsrør. Det er åpent til konstruksjonen i området. Rommet har ikke tilgang på tilluft fra tilstøtende rom. Det må anbefales tiltak til ventilering og tilluft i rommet. Med klar anbefaling om å etablere mekanisk avtrekk. Tilluft kan etableres via spalte under dør.
- Det er noe opphengsskalder og mekrer i flis, som er delvis tettet. Anses som ikke i stor grad utsatt for fuktighet, men må overvåkes og påses at disse er tette.
- Vinduet er plassert i våtzone. Begrenses med dusjkabinett, og dette er en relativt vanlig plassering, men anmerkes for å belyse risikoen ved denne plasseringen. Det må benyttes våtromsmaling/system og påses at overganger er tette mot konstruksjon.
- På begge sider av døren er det avvik ved utett overgang mellom list og gulv. Dette anses å være i høyde over lekkasjesikker høyde, men anmerkes.

### 1.1.2 Bad Overflate gulv

- Det må påpekes at fliser antas å ha relativ høy alder, og dette må belyses for å overvåkes tilstand til disse over tid. Det er med anbefaling om overvåke endringer i tilstand som oppsprekking i fuger eller flis. Gulvet fremstår i ok stand, og anses som funksjonelt til dagens bruk. Det anbefales ikke å endre bruken til dusjing direkte på overflater.
- Mindre avskallinger av fliser i ytterkant ved slukrist. Anses som lite.
- Det er kontrollert fall ved bruk av krysslaser. Det er relativt flatt gulv, men det faller mot sluk. Kontrollert fall på ca. 10mm fra langvegg mot sluk og 1mm fra terskel mot sluk.

### 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Tilstandsgrad på antatt høy alder på tettesjikt/membran. Det antydes benyttelse med slukmansjett i sluket, uten at dette kan verifiseres. Det er ikke opplyst om når badets tettesjikt er ifra eller produser benyttet. Tilstandsgraden belyser alder og forventet brukstid vil være mot slutten på tettesjikt. Det er lite belastning på overflater ved dagens bruk, men det anbefales å gjøre noe tiltak til merknader gjort til overflater vegger og gjennomføring av veggventil, da det er svekkelser mot konstruksjonen i dette området.

## 3.1 Andre rom

- Det kontrolleres planavvik på rett i overkant av toleransekrav. Dette anses som normale avvik til alder og byggemåte. Det er fint funksjonelt ved dagens tilstand, men det kan planlegges for opprettinger ved modernisering av bolig. Det er ikke økonomist rasjonelt eller ansett i stor grad nødvendig å iverksette tiltak.
- Med påpekte planavvik, alder og byggemåte påvises også noe knrik og knitring i gulv. Dette er som oftest sammenhengende med lokale forhøyninger og svanker. Dette er ikke i stor grad men anmerkes for å belyse dette.

## 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Rekkverk er kortere en dagens forskriftskrav. Rekkverk på terrasse er ca. 95 cm høyt. Etter dagens forskrift skal rekkverk ha minimum 100 cm høyde. Høyde er dermed ikke tilfredsstillende.
- Det er normal værslitasje på overflater. Trekonstruksjoner stående utendørs må jevnlig vedlikeholdes. Tilstandsgraden belyser mangel på høyde på rekkverk til dagens forskrift. Dette var tilfredsstillende ved oppføring, men for å få tilstandsgrad 1 må dette tilfredsstillende dagens forskriftskrav.

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Tilstandsgrad til den eldre delen av vanninstallasjonen. Det må anses som det gjenstående vann og avløpssystemet fra byggeår er i slutten av forventet levetid. Det er gjort oppgraderinger og etablering av lekkasjestoppsventil til vanninstallasjoner i kjøkken. Det er ikke opplyst om, eller kjent om arbeid med oppgradering av anlegg er i regi av borettslaget eller privat regi. Kan ikke påvise benyttelse av faggodkjent rørlegger ved oppgraderinger.

#### 6.2 Varmtvannsbereder

Tilstandsgrad på alder og forventet brukstid for berederen. Den må anses ha nådd siste halvdel av forventet brukstid, og det kan planlegges for skift av denne på sikt.

#### 6.3 Ventilasjon

Tilstandsgrad gis på løsning med omløpsluft/kullfilter-løsning på kjøkken. Det kan anbefales å etablere avkast ut av boligen for å bedre luftkvalitet også ved matlaging. Det må også anbefales tiltak til gjennomføringen av naturlig ventilasjon på bad, samt at det alltid anbefales mekanisk avtrekk i våtrom. Dette er tiltak som er fullt mulig å få utført i boligen.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**