

Leilighet i blokk, borettslag
Busterudgata 14
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: 05/05/2025

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:62, Bnr: 120
Hjemmelshaver:	Laila Synnøve Riikonen (dødsbo)
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	84
Byggeår:	1982
Tomt:	Felles 7609 m ²
Kommune:	Halden (3101)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kurt Roar Jensen, Lena Marie Lie og Nina Marita Lundsveen
Befaringsdato:	28.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Asfalterte parkeringsplasser, veier og gangstier på lett skrående tomt. Plenarealer og beplantning med trær og busker.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamenter og grunnmur antatt oppført i betong. Etasjeskiller, og vegger mellom boliger i betong. Yttervegger antatt oppført i betongelementer med singel i overflater. Vinduer og balkongdører med 2-lags og 3-lags isolerglass i trekarmer som er beslått utvendig. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med sveiset asfaltbelegg. Felles inngang og trappeoppgang med heis, leiligheten ligger i 4.etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i funksjonell stand hvor rom og bygningsdeler er av varierende alder. Badet er fornyet i senere tid, men har noen ufagmessige detaljer. For øvrig eldre innredninger og overflater, med normal alder- og bruksslitasje.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET:

-Røykvarsler til sentral brannvarsling og batteridreven varsler montert.
-Brannslukningsapparat plassert i boden.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Kommunale opplysninger i meglerpakke
Boligopplysninger fra forretningsfører i BRL
Eiendomsverdi.no

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

ENTRÉ/GANG: tapet/panel, malt betong, laminat
BAD: våtromsplater, malt betong, beleg
STUE: tapet, malt betong, laminat
KJØKKEN: tapet/fliser, malt betong laminat
2 SOVEROM: tapet, malt betong, laminat

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Boligen selges som et dødsbo og det er mottatt begrenset med opplysninger om boligens historikk og eventuelle tiltak.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

8516 kr. i april 2025.

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 ²	S-Rom m ²
Leilighet 4.etg	97			10	92	5
Bod i kjeller		3				3
SUM BYGNING	97	3		10	92	8
SUM BRA	100					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

LEILIGHET 4.ETG: entré/gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken, bod.

BRA-e:

U.ETG: bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,44-2,49 meter.

-I tillegg til oppgitte arealer så er matbod/skap i kjeller. Denne har areal på under 1,0m²

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

Oppholdsvær på befaring. Bolig ubebodd, men normalt møblert.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Jostein Mathisen. Nøkler utlevert hos megler Linda Torp Skogli, 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

05/05/2025



Jostein Mathisen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

Våtromsplater på vegger og malte betongelementer i taket.

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

INNREDNING/UTSTYR:

- Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
- Speil og belysning på overskap. Vegghengt høyskap
- Dusjkabinett
- Gulvstående toalett
- Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

- Våtromsplater har flere skjøter som ikke er tette og der rør kommer ut av vegg i innredning så er det en stor åpning. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon samt fuktskader på våtromsplater.
- Noen enkelt tette hull og spor etter kabler i himling. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør. Sluk plassert under dusjkabinett.

-Topp slukrist ligger ca 25mm lavere enn gulv ved dør og det er fallforhold tilnærmet 1:50 i 80cm ut fra sluket samt at det ikke ble målt motfall på øvrige deler av gulv.

-Krav om at bruks- og lekkasjevann skal ledes til sluk anses som ivarettatt.

Merknader:

- Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

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.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk

-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer

Merknader:

- Våtromsplater har flere skjøter som ikke er tette og der rør kommer ut av vegg i innredning så er det en stor åpning. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon samt fuktskader på våtromsplater.
- Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

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. Omluft.

- Innredning med profilerte fronter og glass i to overfronter.
- Laminat benkeplate. Fliser på deler av vegg over benk
- Oppvaskkum i stål med 1-greps blandeblender
- Integrert stekeovn og platetopp
- Automatisk lekkasjestopper installert

Merknader:

- Kjøkken fremstår funksjonelt, men benkeplate har noe svelling og avskalling. Enkelte fronter er skjeve. Typiske symptomer på alder- og bruksslitasje.
- Åpne skjøter og lameller i parkett gir økt risiko for svelling og vannskader ved vasking, vannsøl eller lignende.
- 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 2** 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger i øvrige rom fremstår funksjonelt, men med alder- og bruksslitasje som tilsier at fornyinger kan planlegges.

Merknader:

- Stedvis løs tapet ved skjøter og ujevnheter på vegger. Noen synlige ujevnheter i himlinger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
- Åpne skjøter og lameller i parkett gir økt risiko for svelling og vannskader ved vasking, vannsøl eller lignende. Punktvis knirk og fjæring som følge av ujevnt undergulv.
- I boden er det enkelte skader på vegger. Dette kommer som oftest som følge av normal bruk av en bod.

4. Vinduer og ytterdører**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdører med 2-lags og 3-lags isolerglass i trekarmer som er beslått utvendig. Glass merket med årstall 2018. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB.

- Fungerer normalt ved åpning/lukking
- Fremstår i normal stand i henhold til alder

Merknader:

- Det er tegn til at deler av beslag under balkongdør på soverom ikke er helt inne i spor i terskel og dette anbefales utbedret.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende**BALKONGER:**

Utgang fra stue og soverom til balkonger som begge er på 5m² og som er overbygget. Det ligger treheller over betonggulv. Rekkverk er forskriftsmessig utformet. Treheller begrenser mulighet for kontroll av avrenning.

Merknader:

- Flere treheller på gulvet er løse og enkelte er skadet. Disse vil også begrense avrenning av vann på under gulv og det anbefales å fjerne disse.
- Rekkverk og øvrige andre overflater har punktvis avflassing som følge av vær- og aldersslitasje og trenger vedlikehold.

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

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

Dels utenpåliggende og dels skjulte kobberrør av varierende alder. Det går plastrør (rør-i-rør til kjøkken). Avløpsrør av plast og støpejern.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Stoppekraner til badet er plassert under innredning og fungerer ved test på befaring.

Merknader:

-Rør-i-rør til badet ligger ikke i komplett system og det er ukjent hvor eventuelt lekkasjevann ledes. Manglende endetetting ved tilkobling på kjøkken gjør at eventuelt lekkasjevann kan ledes ut i skapet og føre til fuktskader.
-Det er ukjent hvor hovedstoppekran til leiligheten er plassert. Denne bør være merket og lett tilgjengelig for å kunne stegne av vann hurtig ved eventuelle lekkasjer eller ved behov for arbeider på anlegget.
-Det ble påvist mangelfull festing av enkelte vannrør og dette kan føre til trykkslag og bevegelser som kan svekke sammenføyninger og tilkoblinger og føre til lekkasjer.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Sentral forsyning av varmtvann, antatt fra felles anlegg/bereder.

Merknader:**TG 1 6.3 Ventilasjon**

Det var rengjort i
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i karmen og åpning av vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad, kjøkken og bod.

-Normal løsning for ventilasjon ut i fra boligens alder
-Ok trekk ved test med papirark på avtrekksventiler.

Merknader:

-Ventiler i vinduskarmen for tilførsel av friskluft er stengt på befaring. Siden boligen har kontinuerlig mekanisk avtrekk så fører dette til undertrykk. Det er viktig å åpne friskluftventiler.

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 2007

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1982

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Automatsikringer på felles tavle i gangen. Hovedsikringer er skrusikringer. 6 kurser inkludert hovedsikring. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 09.februar 2007
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-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 bebodd boligen. Den forenklete 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:

-Tilsendte tegninger fra byggesaksarkivet viser ikke denne leiligheten og kontroll av at planløsning og bruk av rom samsvarer med gitt tillatelse kunne ikke utføres.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligblokken fra 1982. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Våtromsplater har flere skjøter som ikke er tette og der rør kommer ut av vegg i innredning så er det en stor åpning. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon samt fuktskader på våtromsplater.
- Noen enkelt tette hull og spor etter kabler i himling. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Våtromsplater har flere skjøter som ikke er tette og der rør kommer ut av vegg i innredning så er det en stor åpning. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon samt fuktskader på våtromsplater.
- Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

2.1 Kjøkken Kjøkken

- Kjøkken fremstår funksjonelt, men benkeplate har noe svelling og avskalling. Enkelte fronter er skjeve. Typiske symptomer på alder- og bruksslitasje.
- Åpne skjøter og lameller i parkett gir økt risiko for svelling og vannskader ved vasking, vannsøl eller lignende.
- 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.

3.1 Andre rom

- Stedvis løs tapet ved skjøter og ujevnheter på vegger. Noen synlige ujevnheter i himlinger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
- Åpne skjøter og lameller i parkett gir økt risiko for svelling og vannskader ved vasking, vannsøl eller lignende. Punktvis knirk og fjæring som følge av ujevnt undergulv.
- I boden er det enkelte skader på vegger. Dette kommer som oftest som følge av normal bruk av en bod.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Flere treheller på gulvet er løse og enkelte er skadet. Disse vil også begrense avrenning av vann på under gulv og det anbefales å fjerne disse.
- Rekkverk og øvrige andre overflater har punktvis avflassing som følge av vær- og aldersslitasje og trenger vedlikehold.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Rør-i-rør til badet ligger ikke i komplett system og det er ukjent hvor eventuelt lekkasjevann ledes. Manglende endetetting ved tilkobling på kjøkken gjør at eventuelt lekkasjevann kan ledes ut i skapet og føre til fuktskader.
- Det er ukjent hvor hovedstoppekran til leiligheten er plassert. Denne bør være merket og lett tilgjengelig for å kunne stegne av vann hurtig ved eventuelle lekkasjer eller ved behov for arbeider på anlegget.
- Det ble påvist mangelfull festing av enkelte vannrør og dette kan føre til trykkslag og bevegelser som kan svekke sammenføyninger og tilkoblinger og føre til lekkasjer.

Takstmannens vurdering ved TG3: