

Selveierleilighet (i småhus)
Anders Syvertsens vei 8
1792 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Torstein Pedersen
Dato: 15/12/2025

Bjerkholts 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:

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:70, Bnr: 14
Hjemmelshaver:	Asv8 As
Seksjonsnummer:	16
Festenummer:	0
Andelsnummer:	-
Byggeår:	ukjent / ikke oppgitt
Tomt:	Felleseiet 1117 m²
Kommune:	3101 Halden

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Asv8 As V/ Emil Lødeng
Befaringsdato:	14.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er lett skrånende, planert relativt flat mot boligen. Det er gruset gårdsplass, opparbeidelse med plenområder og støttemur mot skille av tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Flermannsbolig over 2 etasjer i tillegg til kjeller. Boligen er med fundamenter i grunn, trolig av betong. Støpt gulv mot grunn i kjeller og grunnmur i betong. Yttervegger over grunnmur i trekonstruksjoner kledd med tømmermannskledning. Vinduer i boligen med malter trekarmen og 2- lags glass, sidehengslede utførelser. Etasjeskiller i boligen med trekonstruksjoner. Taket er saltak oppført i trekonstruksjon med plassbygde takstoler. Det er felles inngang og trapperom og ganger i boligen i tillegg til fellesområder og boder i kjeller.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som en eldre leilighet med normal slitasje for alder. Det er registrert forhold som krever vedlikehold og oppgraderinger, særlig på våtrom, ventilasjon og VVS. Overflater og innredninger har bruksslitasje som må følges opp. Leiligheten er funksjonell, men har behov for samlet oppgradering over tid.

Rapporten beskriver bygningsdelene og rapport må leses i sin helhet.

ANNET:**OPPVARMING**

- Oppvarming med elektriske ovner.

BRANNTTEKNISK

- Boligen har godkjente rømningsveier via dører og vinduer med tilstrekkelig dimensjonering og åpningsmulighet.
- Det anbefales å teste røykvarslere ved overtakelse, og bytte batterier etter produsentens anvisninger.
- Det anbefales å lokalisere, kontrollere og gjøre seg kjent med brannslukningsutstyr ved overtakelse.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi, Propcloud, tilsendt tilstandsrapport fra 2021. Tilsendt meglerpakke med kommunale opplysninger.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt ihht, lov om avhending av fast eiendom.

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

2. etasje:

GULV - Belegg på gulv.

VEGGER - Trefiberpalter bad, tapet og malte plater i øvrige rom.

HIMLING - Takess, malte plater og strekt himling.

Overflater i boligen fremstår i normal stand, med normale bruksmerker og slitasje som må forventes av en brukt bolig.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsanalyse ved salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**EIER OPPLYSER**

- Det er ikke gitt spesifikke opplysninger om vesentlige oppgraderinger i denne boligen, men registrert skift av vinduer og dør. Det er også opplyst lagt om takets tekking, utan at det er opplyst tidspunkt for dette.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19: 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.

FELLESKOSTNADER:

Ikke oppgitt

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
2. etasje	44				44	
Kjeller		9				9
SUM BYGNING	44	9			44	9
SUM BRA	53					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

2. etasje:

- Gang, toalettrom, kjøkken, stue, soverom, bad.

BRA-e:

Bod i kjeller.

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER**

- Takhøyder er kontrollert mellom 2,44m og 2,48m

Takhøyder er kontrollert med laseravstandsmåler fra ca. midt i rom.

TOMTEAREAL

- Tomteareal er hentet fra matrikkelen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**ETASJESKILLE**

Det er tradisjonelt trebjelkelag som etasjeskille. Konstruksjoner er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon av oppbygging, men det kontrolleres planavvik med krysslaser, og visuell besiktigelse. Boligen er bebodd og møbler og inventar begrenser full kontroll av hele rom, men utføres etter beste evne i aktuelle rom.

- Det kontrolleres planavvik opptil 10mm på strekker av 2m og opptil 15mm på strekker av kontrollerte rom i leiligheten.

Totalt sett er det målbare skjevheter, men ikke unormalt for boligen alder og byggemåte. Det kan forventes mindre opprettinger ved videre moderniseringer av boligens gulv/etasjeskillere.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Eiere av hele boligen kontaktet undertegnede privat og bestilt tilstandsrapporter til alle leilighetene i denne flermannsboligen. Det er med det, den enkelte leiligheten som vurderes. I denne leiligheten er det delvis fraflyttet, men delvis stablet løsøret i områder av boligen. Boligen er befart i dagslys.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Dette gjøres på forespørsel i egen rapport ved ønske om det.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Kun undertegnede tilstede ved befaring.

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**

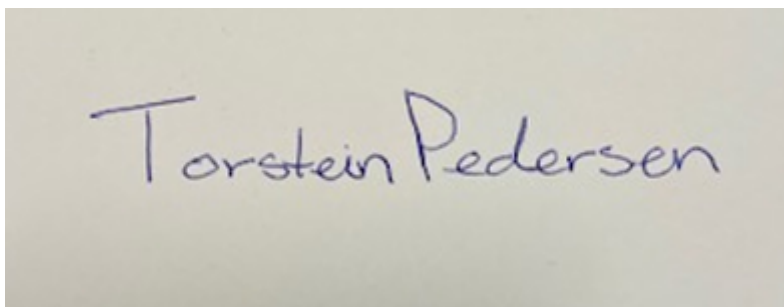
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Torstein Pedersen

Bygg/tømrermester. Takstmann

15/12/2025



Torstein Pedersen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 3** 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Det er tilgang til badet fra soverom i leiligheten. Det er ett eldre bad, innredet med trefiberpanel på vegger og takess i himling. Det er mekanisk avtrekk på yttervegg i dusjsonen. Dusjing skjer i lukket kabinett, innerst i rommet. Kabinettets plassering gjør undersøkelse bak dette begrenset.

UTSTYR/INNREDNINGER

- Dusjkabinett med avtagbar hånddusj. Innredning ok funksjonell.
- Servant med ett greps blandebatteri.
- Speil og en hylle i glass i rommet.
- Stråleovn på vegg.

Merknader: - Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft til rommet, noe som gir risiko for redusert luftutskifting og anbefales utbedret ved å etablere luftespalte eller annen tilluftsløsning.

- Det er ikke ivaretatt fuktbestandighet i materialene på veggene, og dette medfører risiko for fuktopptak over tid og bør utbedres ved å skifte til godkjente våtromsmaterialer.

- Det er registrert tydelige fuktskader og oppflising nederst på panel, som innebærer risiko for ytterligere materialforringelse og anbefales utbedret.

- Det er stedvis misfarging og skjolder på himling og vegger, som gir risiko for skader bak kledningen og bør undersøkes nærmere og utbedres.

- Det er tegn til skjoldet og merker mot himlingen. I stort funksjonell.

- Dør i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger. Ikke påvist større skader av plasseringen mot denne.

- Tilgang for inspeksjon rundt og bak dusjkabinettet er begrenset, noe som gir risiko for at skader ikke kan avdekkes visuelt og anbefales vurdert nærmere dersom badet oppgraderes.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Gulvet er belagt med vinylbelegg, som er ført opp bak plater på vegg. Det kontrolleres fall på gulv med krysslaser og det er mindre fall enn anbefalt på gulv. Trolig oppført på ett tidspunkt uten spesifikt krav til fall mot gulv. Lekkasjevannshåndtering mot gulv ivaretatt ved at belegget er ført opp mot terskel som ligger 8cm over øvrig gulv. Belegget er eldre og trolig mot slutten av sin levetid, men synlige overflater i ok stand vurdert mot sin alder.

Merknader: - Det foreligger ikke dokumentasjon på tidligere gjeldende krav til fall på oppføringstidspunktet, og eldre forskrifter angir normalt ikke tallfestet fall. Fallet vurderes derfor funksjonsbasert etter NS 3600. Det er lokale partier uten fall mot sluk som kan medføre redusert evne til avrenning og økt risiko for fuktpåkjenninger. Tiltak er å etablere tilfredsstillende fall ved rehabilitering.

- Belegget har begrenset gjenværende levetid og registreres med slitasje i samsvar med høy alder, og dette gir risiko for svekket motstandsevne og anbefales skiftet ved rehabilitering.

- Tilgang til kontroll under og bak dusjkabinettet er begrenset, noe som gir risiko for skjulte skader i området og anbefales undersøkt nærmere ved oppgradering av badet.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent- eldre

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det er belegg som fungerer som tettesjikt i badet. Det er ikke ivaretatt fuktbestandighet og tettesjikt mot vegger. Sluket er plassert under dusjkabinett, og tilgangen for kontroll er svært begrenset. Slukløsningen fremstår som eldre og med belegg ført ned i sluket uten dokumentert utførelse. Avløp fra dusj og servant er lagt i sluket. Selve sluket er i plast med eldre avløpsrør og tydelig manglende vedlikehold, noe som gjør vurderingen usikker. Våtrommet er eldre og har påviste svekkelser, og rehabilitering anbefales.

FUKTSØK

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende konstruksjon og kontrollert med egnet fuktmålerverktøy, uten å indikere fukt i konstruksjonen ved øyeblikkskontroll. Det er boret fra tilstøtende side og kontrollert med pigger i bunnsvill. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen er utført på begrenset areal, og at det derfor ikke kan utelukkes at andre verdier kan forekomme i områder som ikke er kontrollert.

Merknader: - Det er en kombinasjon av eldre belegg og eldre slukløsning som innebærer risiko for utettheter ved belastning over tid og anbefales utbedret i forbindelse med rehabilitering.
 - Det er begrenset tilgjengelighet i sluk og ikke mulig å foreta fullverdig inspeksjon, noe som gir risiko for at skader og lekkasjer ikke avdekkes og anbefales vurdert nærmere ved rehabilitering.
 - Det er ikke ivaretatt fuktbestandighet og tettesjikt mot vegger i våtsoner, og dette gir risiko for fuktopptak og skader bak veggplater, det er synlige skader på aktuelle veggplater, og anbefales utbedret ved oppgradering av våtrommet.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent- eldre

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 malt belegg på gulv, fliser mellom benkeskap, øvrige vegger med malt tapet. Himlingen med malte plater

- Kjøkkeninnredning i slett utførelse
- Over og underskap.
- Laminert benkeplate.
- Det er ok vanntrykk og avrenning i kum/avløp.
- Innredningen med ok funksjon ved åpning og lukking.

UTSTYR/INNREDNINGER

- Dobbel kum i stål, 1- greps blandebatteri.
- Stekeovn, og ventilator over. Frittstående kjøl-/fryseskap.

VENTILATOR

- Det er mekanisk forsert avtrekk via ventilator med avkast ut av boligen.

Merknader: - Det er synlige fuktmerker og eldre slitasje under kum i kjøkkenskapet, noe som gir risiko for lukt og materialforringelse og anbefales rengjort og overvåket. Påvises ikke lekkasje ved test.
 - Det er manglende trekk i ventilatoren, noe som gir redusert luftutskifting ved matlaging og anbefales rensset eller utbedret.
 - Overflater på kjøkkenet bærer preg av manglende vedlikehold med flekker og mindre skader, og dette gir risiko for ytterligere slitasje og anbefales oppgradert ved vanlig vedlikehold.
 - Det er slitasje mot gulv og maling på benkeplate samt mindre avvik i innredningen, noe som gir risiko for videre slitasje og anbefales utbedret ved behov.
 - Det er svertesopp mot elastiske fuger mellom flis og benkeplate, noe som gir risiko for fuktopptak og anbefales fjernet og erstattet med ny fuge.
 - Kranen er løs og bør strammes, da dette gir risiko for lekkasje ved bruk.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

TOALETTROM

Det er et enkelt innredet toalettrom. Malte plater som overflater. Naturlig avtrekk.

UTSTYR/INNREDNINGER

- Gulvstående toalett.
- Plassbygd innredning med servant og ett-greps blandebatteri.
- Panel ovn.

Merknader: - Det er slitasje på gulv og overflater med sår og avflassing som bør utbedres ved vedlikehold.

- Det er påvist fuktmerker i skap under servant, uten pågående lekkasje ved test, og dette anbefales rengjort og fulgt opp.
- Installasjoner og innredning er av eldre dato og har synlig slitasje som anbefales utbedret ved behov.
- Rørføringer er av eldre type og bør følges opp, men det var ikke registrert lekkasje ved befarings.

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 som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

YTTERDØR

- Ytterdør i malt trekarm.
- Modul 9x20
- Brann og lydklassifisert.
- Ytterdøren har ok funksjon ved åpning og lukking.

VINDUER

- Vinduer i malte trekarmer
- Dateringer ikke synlig. Vurderes som eldre men ikke gamle.
- 2-lags glass. Sidehengslede utførelser.
- Vinduene har ok funksjon ved åpning og lukking.

Merknader: - Det er normale bruksmerker på karmer til dører og vinduer. Generelt vedlikehold av malte trekarmer må alltid forventes.

- Det er værslittasje mot utvendige karmer som gir tørkesprekker og avflassinger. Det vil være behov av skraping og overflatebehandling mot utvendige karmer for å beskytte disse mot fukt-/råteskader.
- Vannbrettsbeslag uten oppbrett, som alltid anbefales. Uten tilstrekkelig oppbrett mot sider av beslag vil aktuelt området være mer værutsatt, som kan være forkortende for levetid. En slik utførelse vil kunne kreve hyppigere vedlikeholdsintervall.
- Tetningslister er eldre med begynnende slitasje, noe som gir redusert tetthet og fare for innvendig kondens, og listene anbefales rengjort og skiftet ved behov.

5. Balkonger, verandaer og lignende**Ingen** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra Eldre- ukjent

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

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

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes som utgått på dato.

Innvendig vann og avløpsinstallasjoner er eldre. Der er registrert vanntilførsel med kobberør og avløpsrør i plast. Det er registrert lokale muligheter for stengning av vann på toalettrom, men ikke innvendig stoppekran for øvrig. Det er på bad delvis forkrummet utenpåliggende vannrør. Staking kan utføres fra avløp. Avløpsrør er videreført på loft, men hele løsningen lar seg ikke kontrollere.

Ved enkel test av vanninstallasjoner vurderes normalt vanntrykk og avrenninger.

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

Merknader: - Vannrør er av eldre dato og nærmer seg forventet levetid, noe som gir økt risiko for lekkasje og det anbefales utskifting i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

- Innvendige avløpsrør er fra byggeåret/eldre og har redusert restlevetid, noe som gir risiko for skader over tid og det anbefales vurdert utskiftet ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken.

- Det er registrert fuktmerker og svekkelser under servant både på kjøkken og toalettrom, noe som gir risiko for underliggende skader og anbefales fulgt opp og undersøkt nærmere ved rehabilitering.

- Det er ikke innvendig hovedstoppekran i leiligheten, noe som er normalt for bygg fra aktuell tid, men stoppekran i fellesområder bør lokaliseres og funksjonstestes for å sikre at vann kan stenges ved behov.

- Felles vann- og avløpsledninger i bygget er av samme generelle alder som installasjonene i de enkelte leilighetene. Med denne alderen må det påregnes normal slitasje og risiko for svekkelser over tid. Det er ikke utført full tilstandsvurdering av alle rørføringer i fellesarealer, men forholdene bør ses i sammenheng med registrert tilstand i leilighetene. Eventuelle behov for oppgraderinger anbefales vurdert av rørfagkyndig ved behov.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder står ikke i leiligheten, men plassert i felles teknisk rom i kjeller. Det er to beredere av typen Høiax SRS 300L som etter opplysninger fra eier forsyner leilighetene i bygget. Berederne er synlig eldre og står i rom med sluk. De er datert 2014.

Merknader: - Berederne er fra 2014 og vurderes å ha normal forventet levetid gjenværende.

- Det observeres utslipp av vann ved sikkerhetsventil, vurdert som normal trykkavlastning. Regelmessig kontroll av sikkerhetsventiler anbefales som del av normalt vedlikehold.

- Det er teknisk rom/bod uten membran/tettesjikt, men det er sluk i gulv som håndterer eventuell lekkasje.

- Plasseringen er normal for bygget og vurderes som tilfredsstillende. Begrenset skadepotensial ved eventuell lekkasje.

- Det er ikke registrert lekkasjer eller synlige skader på berederne ved befaring.

TG 1 gis på at berederne har normal alder og normal funksjon. Plassering i felles teknisk rom med sluk innebærer lav konsekvens ved eventuell svikt, og manglende membran er normalt for byggetid.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i

Det var sist inspisert i

Det var rengjort i

Anlegget ble sist fornyet i

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler på yttervegger, i tillegg til mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merknader: - Klaffventil på soverom/stue mangler snor og det er merker etter avrenning rundt ventilen. Dette gir risiko for redusert funksjon og fuktrelaterte skader. Ventilen anbefales renses og utbedret for normal drift.

- Det mangler ventilering i alle rom utover vinduslufting. Dette gir risiko for dårlig luftutskifting. Det anbefales å etablere fungerende klaffventiler i yttervegg.

- Det er manglende avtrekk i badets ventilator. Dette gir risiko for fuktoppbygging. Det anbefales kontroll og utbedring.

- Det er åpen og mangelfull tetting rundt ventil i stue. Dette gir risiko for trekk og redusert lufttettethet. Det anbefales å tette og lukke gjennomføringen.

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 2018

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent

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.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap i felles gang. Det er kursfortegnelse i skapet. Det er automatsikringer inkludert hovedsikring og jordfeilbryter.

Det er ikke påvist skader synlig på elektrisk anlegg inne i boligen. Det er hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

SAMSVARSERKLÆRING/ER

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer.

DLE OPPLYSER (det lokale eltilsynet):

Målernummer: 7359992906207503

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 10. desember 2018

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader: - Det er ingen tilgjengelige personer som kan gi opplysninger om el-anlegget. Det er ikke gitt opplysninger fra leietaker, som sier noe om bruken av anlegget.

- Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeid på anlegget, noe som gir usikkerhet om omfang og fagmessig utførelse, og derfor anbefales det å innhente tilgjengelig dokumentasjon der det er mulig. Manglende samsvarserklæring for arbeid etter 1999 skaper usikkerhet om anleggets oppbygning, noe som øker risiko for feil og derfor anbefales kontroll av registrert elektrovirksomhet ved oppgraderinger.

- Det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget av en registrert elektrovirksomhet, for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og for å avdekke eventuelle feil som ikke fremkommer ved en visuell kontroll.

- Anlegget er kun visuelt besiktiget. El-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid el-takst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet. Basert på overnevnte merknader anbefales det en kontroll av anlegg og kapasitet av en elektrofagkyndig virksomhet,

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET

FERDIGATTEST

- Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på bolig i kommunens arkiver.
- Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

ROM/ENDRINGER

- Det er tilsendt tegninger fra seksjonering av eiere av bygget. Det er til denne seksjonen vurdert lik bruk mot seksjon som tegninger viser.
- Det er avvik mot seksjoneringstegningen til bod i kjeller, der det ikke er revet vegg og befares som 2 boder, i stedet for en bod.

EGENERKLÆRING

- Eiere har gitt en muntlig beskrivelse av utførte tiltak. Det er ikke sendt egenerklæring og denne ikke gjennomgått. Ved ferdig utfyllt slik vil den gjennomgås ved at den tilsendes.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Det foreligger ikke dokumentasjon på tidligere gjeldende krav til fall på oppføringstidspunktet, og eldre forskrifter angir normalt ikke tallfestet fall. Fallet vurderes derfor funksjonsbasert etter NS 3600. Det er lokale partier uten fall mot sluk som kan medføre redusert evne til avrenning og økt risiko for fuktpåkjenninger. Tiltak er å etablere tilfredsstillende fall ved rehabilitering.
 - Belegget har begrenset gjenværende levetid og registreres med slitasje i samsvar med høy alder, og dette gir risiko for svekket motstandsevne og anbefales skiftet ved rehabilitering.
 - Tilgang til kontroll under og bak dusjkabinettet er begrenset, noe som gir risiko for skjulte skader i området og anbefales undersøkt nærmere ved oppgradering av badet.
- TG 2 gis på grunn av utilstrekkelig fall, slitasje og aldring på belegget samt begrenset kontroll rundt dusjkabinettet, som samlet gir økt risiko for fuktpåkjenninger og tilsier planlegging av rehabilitering av våtrommet som helhet.

2.1 Kjøkken Kjøkken

- Det er synlige fuktmerker og eldre slitasje under kum i kjøkkenskapet, noe som gir risiko for lukt og materialforringelse og anbefales rengjort og overvåket. Påvises ikke lekkasje ved test.
 - Det er manglende trekk i ventilatoren, noe som gir redusert luftutskifting ved matlaging og anbefales rensset eller utbedret.
 - Overflater på kjøkkenet bærer preg av manglende vedlikehold med flekker og mindre skader, og dette gir risiko for ytterligere slitasje og anbefales oppgradert ved vanlig vedlikehold.
 - Det er slitasje mot gulv og maling på benkeplate samt mindre avvik i innredningen, noe som gir risiko for videre slitasje og anbefales utbedret ved behov.
 - Det er svertesopp mot elastiske fuger mellom flis og benkeplate, noe som gir risiko for fuktopptak og anbefales fjernet og erstattet med ny fuge.
 - Kranen er løs og bør strammes, da dette gir risiko for lekkasje ved bruk.
- TG 2 gis på grunn av slitasje og fuktmerker under kum, løs kran, manglende trekk i ventilator og generell slitasje på innredning og overflater som samlet gir behov for vedlikehold og oppfølging.

3.1 Andre rom

- Det er slitasje på gulv og overflater med sår og avflassing som bør utbedres ved vedlikehold.
 - Det er påvist fuktmerker i skap under servant, uten pågående lekkasje ved test, og dette anbefales rengjort og fulgt opp.
 - Installasjoner og innredning er av eldre dato og har synlig slitasje som anbefales utbedret ved behov.
 - Rørføringer er av eldre type og bør følges opp, men det var ikke registrert lekkasje ved befaring.
- TG 2 gis på grunn av slitt og skadet gulv og overflater, fuktmerker under servant og eldre installasjoner som samlet gir behov for vedlikehold og oppfølging.

4.1 Vinduer og ytterdører

- Det er normale bruksmerker på karmen til dører og vinduer. Generelt vedlikehold av malte trekarmer må alltid forventes.
- Det er værslittasje mot utvendige karmen som gir tørkesprekker og avflassinger. Det vil være behov av skraping og overflatebehandling mot utvendige karmen for å beskytte disse mot fukt-/råteskader.
- Vannbrettsbeslag uten oppbrett, som alltid anbefales. Uten tilstrekkelig oppbrett mot sider av beslag vil aktuelt området være mer værutsatt, som kan være forkortende for levetid. En slik utførelse vil kunne kreve hyppigere vedlikeholdsintervall.
- Tetningslister er eldre med begynnende slitasje, noe som gir redusert tetthet og fare for innvendig kondens, og listene anbefales rengjort og skiftet ved behov.

TG 2 gis på grunn av normal slitasje og tørkesprekker i utvendige trekarmvinduer samt behov for mindre vedlikehold på beslag og tetningslister, som over tid kan gi redusert beskyttelse mot værpåkjenninger uten oppfølging.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Vannrør er av eldre dato og nærmer seg forventet levetid, noe som gir økt risiko for lekkasje og det anbefales utskifting i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
 - Innvendige avløpsrør er fra byggeåret/eldre og har redusert restlevetid, noe som gir risiko for skader over tid og det anbefales vurdert utskiftet ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken.
 - Det er registrert fuktmerker og svekkelser under servant både på kjøkken og toalettrom, noe som gir risiko for underliggende skader og anbefales fulgt opp og undersøkt nærmere ved rehabilitering.
 - Det er ikke innvendig hovedstoppekran i leiligheten, noe som er normalt for bygg fra aktuell tid, men stoppekran i fellesområder bør lokaliseres og funksjonstestes for å sikre at vann kan stenges ved behov.
- TG 2 gis på grunn av eldre vann- og avløpsrør med økt risiko for lekkasjer samt registrerte fuktmerker ved tilknyttede installasjoner, som samlet gir behov for oppfølging og utskifting ved fremtidige oppgraderinger.

6.3 Ventilasjon

- Klaffventil på soverom/stue mangler snor og det er merker etter avrenning rundt ventilen. Dette gir risiko for redusert funksjon og fuktrelaterte skader. Ventilen anbefales rensset og utbedret for normal drift.
 - Det mangler ventilering i alle rom utover vinduslufting. Dette gir risiko for dårlig luftutskifting. Det anbefales å etablere fungerende klaffventiler i yttervegg.
 - Det er manglende avtrekk i badets ventilator. Dette gir risiko for fuktoppbygging. Det anbefales kontroll og utbedring.
 - Det er åpen og mangelfull tetting rundt ventil i stue. Dette gir risiko for trekk og redusert lufttetthet. Det anbefales å tette og lukke gjennomføringen.
- TG 2 gis på grunn av mangelfull ventilasjon med defekt klaffventil, lite ventilering i flere rom og utilfredsstillende avtrekk på bad, som gir risiko for fukt og dårlig luftkvalitet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft til rommet, noe som gir risiko for redusert luftutskifting og anbefales utbedret ved å etablere luftespalte eller annen tilluftsløsning.
 - Det er ikke ivarettatt fuktbestandighet i materialene på veggene, og dette medfører risiko for fuktopptak over tid og bør utbedres ved å skifte til godkjente våtromsmaterialer.
 - Det er registrert tydelige fuktskader og oppflising nederst på panel, som innebærer risiko for ytterligere materialforringelse og anbefales utbedret.
 - Det er stedvis misfarging og skjolder på himling og vegger, som gir risiko for skader bak kledningen og bør undersøkes nærmere og utbedres.
 - Det er tegn til skjoldet og merker mot himlingen. I stort funksjonell.
 - Dør i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger. Ikke påvist større skader av plasseringen mot denne.
 - Tilgang for inspeksjon rundt og bak dusjkabinettet er begrenset, noe som gir risiko for at skader ikke kan avdekkes visuelt og anbefales vurdert nærmere dersom badet oppgraderes.
- TG 3 gis på grunn av registrerte fuktskader i nedre del av vegger, manglende fuktbestandige materialer og utilfredsstillende ventilasjon som samlet gir betydelig risiko for fuktrelaterte skader. Estimert pris ses sammenhengende for våtrommet på punkt 1.1.3.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er en kombinasjon av eldre belegg og eldre slukløsning som innebærer risiko for utettheter ved belastning over tid og anbefales utbedret i forbindelse med rehabilitering.
- Det er begrenset tilgjengelighet i sluk og ikke mulig å foreta fullverdig inspeksjon, noe som gir risiko for at skader og lekkasjer ikke avdekkes og anbefales vurdert nærmere ved rehabilitering.
- Det er ikke ivaretatt fuktbestandighet og tettesjikt mot vegger i våtsoner, og dette gir risiko for fuktopptak og skader bak veggplater, det er synlige skader på aktuelle veggplater, og anbefales utbedret ved oppgradering av våtrommet.

TG 3 gis på grunn av eldre slukløsning, manglende tettesjikt og utilgjengelig sluk som samlet gir høy risiko for fuktskader og tydelig anbefaling om rehabilitering. Estimert pris ses sammenhengende med rehabilitering av våtrommet som helhet.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000