

Selveierleilighet (i småhus)  
Anders Syvertsens vei 8  
1792 Tistedal



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 1 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 7 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 1 | 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:**

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TG 1</b>  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* 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:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* 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:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>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:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

**EIENDOMSDATA:**

Matrikkeldata: Gnr:70, Bnr: 14

Hjemmelshaver: Asv8 As

Seksjonsnummer: 14

Festenummer: 0

Andelsnummer: -

Byggeår: ukjent / ikke oppgitt

Tomt: Felleseiet 1117 m²

Kommune: 3101 Halden

**BEFARINGEN:**

Oppdragsgiver: Asv8 As V/ Emil Lødeng

Befaringsdato: 02.12.2025

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:**

Leiligheten fremstår i hovedsak som normalt vedlikeholdt ut fra alder og byggemåte, men det er registrert flere bygningsdeler med behov for oppfølging og tiltak. Våtrommet vurderes som den mest risikoutsatte bygningsdelen, med vesentlige og alvorlige avvik knyttet til tettesjikt, slukløsning og materialbruk, noe som gir økt risiko for fukt- og lekkasjeskader. Det er videre registrert forhold med TG 2 knyttet til kjøkken, balkong, vinduer og ytterdører, VVS-installasjoner og ventilasjon, hovedsakelig relatert til alder, slitasje og funksjon. Samlet sett vurderes boligen å ha et normalt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, med særlig fokus på rehabilitering av badet og oppfølging av tekniske installasjoner.

**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 - Fliser på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER - Panel bad, malte plater med tapet øvrige rom.

HIMLING - Takess, trefiberolater, oane og malte plater.

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 pågående arbeider mot overflater med bl.a skift av gulv. Det er utført oppgraderinger som malte overflater og kjøkkeninnredning.

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   | 56    |       |       | 5   | 56       |          |
| Kjeller     |       | 14    |       |     |          | 14       |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 56    | 14    |       | 5   | 56       | 14       |
| SUM BRA     | 70    |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

Gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom.

**BRA-e:**

Bod i kjeller.

**MERKNADER OM AREAL:****TAKHØYDER**

- Takhøyder er kontrollert mellom 2,45m og 2,49m i leiligheten.  
Takhøyder er kontrollert med laseravstandsmåler fra ca. midt i rom.

**TOMTEAREAL**

- Tomteareal er hentet fra matrikkelen, via Eiendomsverdi.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:****BOD**

Det er en kjellerbod som tilhører seksjonen ( i følge seksjoneringtegning). Bodan ligger i felles kjellerområde og tilstandsvurderes ikke etter NS 3600. Bodan er kun medtatt som S-rom i arealoversikten.

**ETASJESKILLE**

Det er tradisjonelt trebjelkelag mellom 1. etasje og 2. etasje. 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 15mm på strekker av 2m og opptil 20mm på strekker av kontrollerte rom i 1. etasje.

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 pågående oppussing ved befaring, og det er opplyst at det skal utføres komplettering av overflater før boligen selges. Det er noe gjenstående arbeid mot overflater gulv og enkelte vegger. Opplyst at badetromsgulvet skal males. 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:**

Eier Emil Lødeng 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**

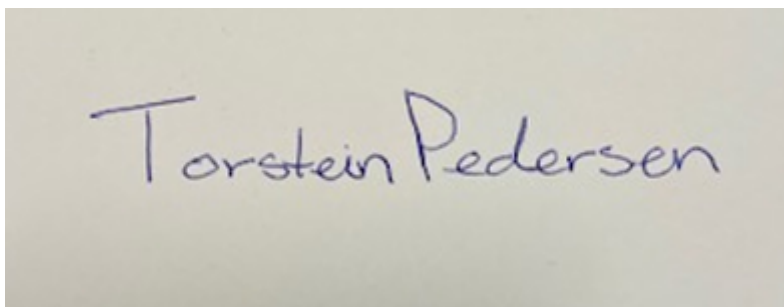
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Torstein Pedersen**

Bygg/tømrermester. Takstmann

15/12/2025



Torstein Pedersen

**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.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er tilgang til badet fra gangen, og fra soverom i leiligheten. Badet er av eldre dato og har overflater med malt panel over sokkelflis på vegger og folierte takessplater i himlingen. Det er mekanisk avtrekk via baderomsvifte plassert i himlingen over servant. Det er en liten spalte for tilluft fra tilstøtende rom via dør mot soverommene. Dusjing skjer i lukket dusjkabinett, og veggoverflatene utsettes derfor i mindre grad for direkte vannsprut. Vindu og omramming i våtsone er kontrollert uten å registrere skader eller tegn til fuktpåvirkning.

**UTSTYR/INNREDNINGER**

- Dusjkabinett.
- Baderomsinnredning med underskap, ett greps blandebatteri.
- Gulvstående toalett.

**Merknader:** - Det er vurdert som begrenset tilluft fra tilstøtende rom, selv om det registreres en liten spalte på dør mot soverommene. Manglende tilluft kan redusere ventilasjonseffekten, og det anbefales å etablere egnet tilluftsløsning.

- Veggene er ikke utført med fuktbestandige materialer, da det er panel som er spriket. Dette kan gi risiko for vanninntrengning og fuktopptak ved høy belastning. Det anbefales å følge opp løsningen og sørge for nødvendig vedlikehold av overflater.
- Det er overflateskader nederst på panel ved gulv som trolig skyldes tidligere fuktpåvirkning, som gir kyvinger av treverket. Dette kan utvikle seg ved fortsatt belastning, og i ytterste konsekvens gi fare for fukt i konstruksjoner.. Det må overvåkes og vurderes rehabiliterin.
- Det er noe opphengsskader mot himlingen. Slike bør alltid tettes i våtrom. Det er i området naturlig for lampe som på befaring ikke er montert. Må påses at det blir tettet og forbindelse med montering av ny lampe.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Gulvet er flislagt og det er gulvvarme i dette. Overgang mot vegg med sokkelflis i nedre del. Badet er eldre og det er slitasje mot overflater som samsvarer med dette. Det er opplyst at overflater skal males.

Det kontrolleres fall på gulv med krysslaser. Det kontrolleres ett fall mot sluk. Mindre en dagens preaksepterte ytelser, men trolig i henhold til gjelde krav ved oppføring. Lekkasjevannhåndtering ved preaksepterte ytelser er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel. Dette kan kun verifiseres ved inngrep.

**Merknader:** - Det er registrert bom i fliser, noe som indikerer at flisene ikke har full limdekning mot underlaget. Dette kan redusere styrken i flisene og medføre risiko for at fliser løsner over tid. Det vurderes som få fliser, men forholdet bør observeres videre.

- Det er registrert sprekk i flis ved kasse bygd i rommet mot fellesgang. Dette kan gi risiko for vanninntrengning ved belastning. Det anbefales å følge opp og vurdere tiltak dersom skaden utvikler seg. Tiltak vil være skift av flis.
- Det registreres slitasje i flisfuger med riss og enkelte sprekker. Dette settes i sammenheng med alder og generell slitasje. Fugene bør overvåkes videre for å unngå utvikling.

**TG 3** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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 gjøres oppmerksom på at tekking, membran og mansjetter, ikke er kontrollerbare da dette kun kan gjøres ved fysiske inngrep. Slike inngrep gjøres ikke ved en tilstandsrapport. Etableringsåret ligger til grunn for tilstandsvurderingen, i tillegg til undersøkelser som kan gjøres i sluk og ved gjennomføringer. Det er ikke kjent alder på dette våtrommet, men det vurderes eldre. Det vil være eventuell membran under fliser som er tettesjikt i rommet. Ikke ivaretatt tettesjikt mot vegger, som er badets overflater med panel.

Sluket er plassert under kabinettet. Det er en eldre slukløsning med sluk i plast. Utførelsen er med kjente produkter, men med denne løsningen er det begrenset mulighet for å verifisere membran og sikker overgang mellom denne og sluket. Sluket er eldre og har ikke tilfredsstillende vedlikehold og tilgriset, noe som også gjør undersøkelser begrenset. Ved enkel test vurderes normal avrenning i servant, men ikke tilfredsstillende avrenning i sluket.

#### 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 med dagens utførelse ikke mulig å verifisere membran og eventuell sikker overgang mellom denne og sluket. Kan ikke utelukke svekkelser, og med dette kan det oppstå lekkasjer.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt, og oppbygging er ikke kjent, noe som gir usikkerhet om tilstand og økt risiko for feil eller svekkelser i konstruksjonen. Det anbefales overvåking og videre oppfølging av rommet over tid.

- Det er ikke mulig å verifisere oppbygging av tettesjikt og overgang til sluk, da dette er skjulte konstruksjoner som ikke lar seg kontrollere uten destruktive inngrep.

- Det er ikke membran eller tett utførelse mot vegger, og fuktbestandighet i våtsoner er ikke ivaretatt. Tiltak er utskifting av løsningen ved rehabilitering. Med dette gjelder også gjennomføringer i konstruksjoner uten nødvendig tetting, som skaper risiko for fukt i konstruksjoner ved lekkasje.

- Ved test av avrenning i sluk er det registrert at sluket ikke har tilfredsstillende tilførsel og avrenning. Dette skaper risiko for fukt i konstruksjonen ved lekkasje. Tiltak som sikrer trygg avrenning anbefales utført.

## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

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

I kjøkkenområdet er det laminat på gulvet, fliser mellom benkeskap og malte plater i himlingen.

- Kjøkkeninnredning i slett utførelse, malt overflate

- Over og underskap.

- Laminert benkeplate.

- Det er ok vanntrykk og avrenning i kum/avløp.

- Innredningen med ok funksjon ved åpning og lukking.

#### UTSTYR/INNREDNINGER

- Kum med benk i stål. ett greps blandebatteri

#### VENTILATOR

- Det er mekanisk forsert avtrekk via ventilator med avkast ut av boligen. Testet med litt for lite trekk ved bruk av papirark.

**Merknader:** - Det er lite trekk i ventilatoren, som tyder på at avtrekket fungerer dårlig og ikke sikrer effektiv fjerning av fukt og os fra matlagning. Avtrekket bør renses og funksjon forbedres for å sikre normal ventilasjon.

- Det er fugebrudd og slitasje på elastiske fuger mellom benkeskap og fliser, som kan gi risiko for vanninntrengning ved belastning. Det anbefales å utbedre fuger for å forhindre utvikling av fuktskader.
- Det er registrert sprekke i flis i hjørnet mellom benkeskap, som kan gi risiko for vanninntrengning og skade ved belastning. Det anbefales å følge opp og vurdere utbedring dersom skaden utvikler seg.
- Det er slitasje og tegn til svelling ved skjøt av benkeplate, som kan føre til større skader uten tettende tiltak. Det anbefales å overflatebehandle området.
- Det er ikke montert håndtak på innredning ved befaring, og det er behov for justering av skuffer og skap for å sikre full funksjon. Det anbefales å justere beslag for normal bruk.

### 3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Det er normal alder og slitasje på overflater i rom som ikke omfattes av byggt teknisk vurdering. Det er ingen andre rom av byggt teknisk betydning, og overflater og slitasje i oppholdsrom inngår ikke i vurderingen.

#### Merknader:

### 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.

#### BALKONGDØR

- Balkongdøren er i malt trekarm.
- 2-lags glass. Det er ikke påvist datering for døren.
- Døren har grei funksjon ved åpning og lukking men noe svekkelser, ses i merknader.

#### VINDUER

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

**Merknader:** - Det er registrert noe slitasje på tetteslister som bør overvåkes over tid, da det kan gi risiko for svekkelser i funksjon og økt trekk ved nedsettelse i funksjon over tid. Det anbefales oppfølging og vedlikehold jevnlig.

- Det er noe startende slitasje og korrosjon på enkelte vridere. Tegn på kondens og kan overvåkes over tid, og vurdere skift av enkelte etter behov.

- Det er manglende eller svak utførelse på beslag til balkongdøren, som gir risiko for fuktinntreng og følgeskader av dette. Dette kan gi redusert levetid og bør utbedres for å sikre normal funksjon. Eier opplyser at det skal iverksettes tiltak for dette før salg av boligen.

- Balkongdøren slår noe i karm, og kan justeres noe. Dette gir risiko for ytterligere slitasje dersom det ikke utbedres. Det anbefales å justere dørbled og karm for normal lukking.

- 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.

- Det er noe startende værslitasje på utvendige karmer, som kan gi tørkesprekker og avflassing. Dette gir risiko for fuktinntrengning og påfølgende råteskader. Det anbefales skraping og overflatebehandling for å beskytte karmene som del av generelt vedlikehold.

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

## BALKONG

Det er tilgang til en utkraget balkong mot vest via balkongdør i stue. Balkongen er oppført som en bjelkelagskonstruksjon med eldre membrantekking på balkongdekket, og med rekkverkskonstruksjon i tre med stående og liggende kledning. Håndrekk er utført i impregnert treverk. Avrenning fra balkongen skjer via spalte under rekkverket. Konstruksjonen fremstår stabil og forsvarlig festet.

**Merknader:** - Rekkverk på terrasse er ca. 82 cm høyt. Etter dagens forskrift skal rekkverk ha minimum 100 cm høyde. Høyde er dermed ikke tilfredsstillende. Rekkverket må utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. For å få tilstandsgrad 0-1 må rekkverket tilfredsstillende dagens krav til høyde og utforming.

- Det er værslitasje mot overflater, spesielt mot nedre del av kledningen samt detaljer på kledningern. Dette gir risiko for fuktpåvirkning og redusert levetid. Det anbefales skraping, overflatebehandling og vedlikehold.

- Tekkingen på balkongdekket vurderes som eldre og har synlig slitasje med sprekker og avskalling, kombinert med områder med stående vann. Dette gir økt risiko for fuktinntrengning og forkortet levetid, og det anbefales at tekkingen følges opp jevnlig og vurderes skiftet ved behov.

- Det er begrenset fall på balkongdekket, og det registreres enkelte områder med stående vann. Dette kan bidra til slitasje mot tekkingen og avskalling av overflate. Det anbefales å etablere bedre fall eller tiltak som sikrer avrenning ved oppgradering av denne.

- Det er manglende tetting i overgang mot yttervegg, og dette gir risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner, og det anbefales å etablere beslag eller tilsvarende løsning som sikrer en tett og varig overgang.

## 6. VVS

### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er innvendige vann- og avløpsrør som hovedsakelig vurderes å være fra byggetid, med vanntilførsel i kobber og avløpsrør i plast. Det er observert flere deler av avløpsstammen i støpejern i boligen. Det er ikke synlige overganger mellom avløpsledninger og eventuelt eldre rørføringer inne i selve leiligheten. Det er ikke innvendig stoppekran i leiligheten, og staking kan utføres fra avløp og avløpsstamme i kjeller. Avløpslufter føres opp gjennom loftet og videre ut over tak, uten at hele løsningen lot seg verifisere. Lufter antas ført helt over tak, men dette er ikke bekreftet. Lokale stengeventiler for vanntilførsel er plassert ved kjøkken, men det er ikke innvendig stoppekran som styrer hele anlegget. VVS-anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

**Merknader:** - Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

- Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

- Det er ikke påvist lekkasje, men alder på rør medfører økt risiko for skade, og det anbefales ved naturlig oppgradering.

- Svært begrenset avrenning i sluk på bad opplyses ved bruk av test, og dette gir risiko for tilbakeslag og vannpåvirkning. Tiltak anbefales.

- Det er på loft registrert avløpsrør og avløpslufter som føres gjennom tak, og løsningen lar seg ikke fullstendig verifisere, og det anbefales videre kontroll ved rehabilitering.

- Det er ikke dokumentert bruk av rørlegger ved tidligere mindre arbeider, som vurderes som en risikoopplysning. Det er fremvist noen fakturaer fra Halden Rørleggerservice, men dette inneholder ikke erklært samsvar eller spesifikasjon av hvor arbeid er utført i boligen, og det anbefales at rørinstallasjoner kontrolleres ved oppgraderinger.

- 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 befarings.  
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.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler på yttervegger, som er normalt for alder. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

**Merknader:** - Det er begrenset avtrekk i ventilator fra kjøkken, noe som gir redusert luftutskifting og risiko for dårlig inneluft, og det anbefales at løsningen ferdigstilles og kontrolleres.  
- Det er pågående arbeid med avtrekkskanaler fra tidligere stoppunkt i plastkanaler, og manglende ferdigstilling gir risiko for utilstrekkelig avtrekk og kondensproblemer, og tiltak må utføres før overtakelse. Dette er under utbedring.  
- Naturlig avtrekk via luftespalter i vinduskarmer eller ventiler i yttervegger er funksjonelt, men det bemerkes at ventilasjonen er en enklere løsning enn de som anbefales i dag. Det vil av den grunn være vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskifting av inneluft.

## 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 2019  
Resultatet var tilfredsstillende.  
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.  
Det elektriske anlegget ble installert i ukjent  
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.  
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.  
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.  
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.  
Kabler er tilstrekkelig festet.  
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.  
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 i 2. etasje i boligen. Det er automatsikringer. Kursfortegnelse i skap og sikringer samsvarende med kursfortegnelse. Anlegg er hovedsakelig åpent. Det er ikke påvist åpenbare brudd på ledninger eller synlige sveikelser ved visuell kontroll. På befaring er deksler skrudd av, som naturlig del av oppussing av overflater. Det må påses at dette er korrekt montert ved salg av boligen.

#### SAMSVARSERKLÆRING/ER

Ikke fremvist samsvarserklæringer.

#### DLE OPPLYSER (det lokale eltilsynet):

Målnummer: 7359992906221196

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 28.januar 2019

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

**Merknader:** - Det er opplyst om at det er opplevd at sikringer kan gå i forbindelse med bruk av sag og lampe i oppussingen av leiligheten, som indikerer at kapasiteten kan være begrenset, og det anbefales kontroll av kapasitet og belastning hos elektroknyndig personell.

- Elektriker har nylig byttet termostat og koblet spotlys og vifte, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette, og det anbefales å innhente dette.
- Det er pågående oppussing der deksler er skrudd av, som forventes montert korrekt ved ferdigstillelse, og det anbefales å påse riktig montering av dette ved salg av boligen..
- 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.
- 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.

### 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:

### 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Det er vurdert som begrenset tilluft fra tilstøtende rom, selv om det registreres en liten spalte på dør mot soverommene. Manglende tilluft kan redusere ventilasjonseffekten, og det anbefales å etablere egnet tilluftsløsning.
- Veggene er ikke utført med fuktbestandige materialer, da det er panel som er spriket. Dette kan gi risiko for vanninntrengning og fuktopptak ved høy belastning. Det anbefales å følge opp løsningen og sørge for nødvendig vedlikehold av overflater.
- Det er overflateskader nederst på panel ved gulv som trolig skyldes tidligere fuktpåvirkning, som gir kyvinger av treverket. Dette kan utvikle seg ved fortsatt belastning, og i ytterste konsekvens gi fare for fukt i konstruksjoner.. Det må overvåkes og vurderes rehabiliterin.
- Det er noe opphengsskader mot himlingen. Slike bør alltid tettes i våtrom. Det er i området naturlig for lampe som på befaring ikke er montert. Må påses at det blir tettet og forbindelse med montering av ny lampe. TG 2 gis på at veggoverflater består av ikke-fuktbestandige materialer, samt registrerte skader og åpninger i overganger som samlet gir økt risiko for fuktpåvirkning.

### 1.1.2 Bad Overflate gulv

- Det er registrert bom i fliser, noe som indikerer at flisene ikke har full limdekning mot underlaget. Dette kan redusere styrken i flisene og medføre risiko for at fliser løsner over tid. Det vurderes som få fliser, men forholdet bør observeres videre.
- Det er registrert sprekk i flis ved kasse bygd i rommet mot fellesgang. Dette kan gi risiko for vanninntrengning ved belastning. Det anbefales å følge opp og vurdere tiltak dersom skaden utvikler seg. Tiltak vil være skift av flis.
- Det registreres slitasje i flisfuger med riss og enkelte sprekker. Dette settes i sammenheng med alder og generell slitasje. Fugene bør overvåkes videre for å unngå utvikling. TG 2 gis på at det er registrert bom i fliser, sprekkdannelse og slitasje i fuger som samlet gir økt risiko for skadeutvikling.

### 2.1 Kjøkken Kjøkken

- Det er lite trekk i ventilatoren, som tyder på at avtrekket fungerer dårlig og ikke sikrer effektiv fjerning av fukt og os fra matlaging. Avtrekket bør renses og funksjon forbedres for å sikre normal ventilasjon.
- Det er fugebrudd og slitasje på elastiske fuger mellom benkeskap og fliser, som kan gi risiko for vanninntrengning ved belastning. Det anbefales å utbedre fuger for å forhindre utvikling av fuktskader.
- Det er registrert sprekk i flis i hjørnet mellom benkeskap, som kan gi risiko for vanninntrengning og skade ved belastning. Det anbefales å følge opp og vurdere utbedring dersom skaden utvikler seg.
- Det er slitasje og tegn til svelling ved skjot av benkeplate, som kan føre til større skader uten tettende tiltak. Det anbefales å overflatebehandle området.
- Det er ikke montert håndtak på innredning ved befaring, og det er behov for justering av skuffer og skap for å sikre full funksjon. Det anbefales å justere beslag for normal bruk. TG 2 gis på grunn av registrerte skader og slitasje i fliser og fuger, redusert ventilasjonseffekt og svekket utførelse i benkeplate, som samlet gir økt risiko for fuktbelastning og redusert funksjon over tid.

#### 4.1 Vinduer og ytterdører

- Det er registrert noe slitasje på tetteslister som bør overvåkes over tid, da det kan gi risiko for svekkelser i funksjon og økt trekk ved nedsettelse i funksjon over tid. Det anbefales oppfølging og vedlikehold jevnlig.
  - Det er noe startende slitasje og korrosjon på enkelte vridere. Tegn på kondens og kan overvåkes over tid, og vurdere skift av enkelte etter behov.
  - Det er manglende eller svak utførelse på beslag til balkongdøren, som gir risiko for fuktinntreng og følgeskader av dette. Dette kan gi redusert levetid og bør utbedres for å sikre normal funksjon. Eier opplyser at det skal iverksettes tiltak for dette før salg av boligen.
  - Balkongdøren slår noe i karm, og kan justeres noe. Dette gir risiko for ytterligere slitasje dersom det ikke utbedres. Det anbefales å justere dørblad og karm for normal lukking.
  - 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.
  - Det er noe startende værslitasje på utvendige karmene, som kan gi tørkesprekker og avflassing. Dette gir risiko for fuktinntrenging og påfølgende råteskader. Det anbefales skraping og overflatebehandling for å beskytte karmene som del av generelt vedlikehold.
- TG 2 gis på registrert slitasje på tettesjikt, mangler ved beslag, redusert funksjon i balkongdør og værslitasje på karm, som samlet gir økt behov for vedlikehold og risiko for funksjonssvekkelse over tid.

#### 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Rekkverk på terrasse er ca. 82 cm høyt. Etter dagens forskrift skal rekkverk ha minimum 100 cm høyde. Høyde er dermed ikke tilfredsstillende. Rekkverket må utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. For å få tilstandsgrad 0-1 må rekkverket tilfredsstillende dagens krav til høyde og utforming.
  - Det er værslitasje mot overflater, spesielt mot nedre del av kledningen samt detaljer på kledningene. Dette gir risiko for fuktpåvirkning og redusert levetid. Det anbefales skraping, overflatebehandling og vedlikehold.
  - Tekkingen på balkongdekket vurderes som eldre og har synlig slitasje med sprekker og avskalling, kombinert med områder med stående vann. Dette gir økt risiko for fuktinntrengning og forkortet levetid, og det anbefales at tekkingen følges opp jevnlig og vurderes skiftet ved behov.
  - Det er begrenset fall på balkongdekket, og det registreres enkelte områder med stående vann. Dette kan bidra til slitasje mot tekkingen og avskalling av overflate. Det anbefales å etablere bedre fall eller tiltak som sikrer avrenning ved oppgradering av denne.
  - Det er manglende tetting i overgang mot yttervegg, og dette gir risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner, og det anbefales å etablere beslag eller tilsvarende løsning som sikrer en tett og varig overgang.
- TG 2 gis på grunn av for lav rekkverkshøyde, slitasje på kledning og overflater, eldre og svekket tekking med stående vann, begrenset fall på dekket og manglende tetting i overgang mot yttervegg, som samlet gir økt risiko for fuktpåvirkning og behov for utbedringer.

#### 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
  - Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
  - Det er ikke påvist lekkasje, men alder på rør medfører økt risiko for skade, og det anbefales ved naturlig oppgradering.
  - Svært begrenset avrenning i sluk på bad opplyses ved bruk av test, og dette gir risiko for tilbakeslag og vannpåvirkning. Tiltak anbefales.
  - Det er på loft registrert avløpsrør og avløpslufting som føres gjennom tak, og løsningen lar seg ikke fullstendig verifisere, og det anbefales videre kontroll ved rehabilitering.
  - Det er ikke dokumentert bruk av rørlegger ved tidligere mindre arbeider, som vurderes som en risikoopplysning. Det er fremvist noen fakturaer fra Halden Rørleggerservice, men dette inneholder ikke erklært samsvar eller spesifikasjon av hvor arbeid er utført i boligen, og det anbefales at rørinstallasjoner kontrolleres ved oppgraderinger.
  - 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 2 gis på grunn av anleggets alder, registrerte svakheter ved avløpsløsning og lufting, begrenset avrenning og tilbakeslagsrisiko, samt manglende innvendig stoppekran og usikkerhet knyttet til skjulte overganger og eldre rørdeler.

#### 6.3 Ventilasjon

- Det er begrenset avtrekk i ventilator fra kjøkken, noe som gir redusert luftutskifting og risiko for dårlig inneluft, og det anbefales at løsningen ferdigstilles og kontrolleres.
  - Det er pågående arbeid med avtrekkskanaler fra tidligere stopepunkt i plastkanaler, og manglende ferdigstillelse gir risiko for utilstrekkelig avtrekk og kondensproblemer, og tiltak må utføres før overtakelse. Dette er under utbedring.
  - Naturlig avtrekk via luftespalter i vinduskarmen eller ventiler i yttervegger er funksjonelt, men det bemerkes at ventilasjonen er en enklere løsning enn de som anbefales i dag. Det vil av den grunn være vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskifting av inneluft.
- TG 2 gis på at ventilasjonen har begrenset funksjon med manglende ferdigstilt avtrekkskanal på kjøkken og kun enkel naturlig ventilasjon, som samlet gir redusert luftutskifting og behov for oppgradering.

### Takstmannens vurdering ved TG3:

#### 1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

- Det er med dagens utførelse ikke mulig å verifisere membran og eventuell sikker overgang mellom denne og sluket. Kan ikke utelukke svekkelser, og med dette kan det oppstå lekkasjer.
  - Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt, og oppbygging er ikke kjent, noe som gir usikkerhet om tilstand og økt risiko for feil eller svekkelser i konstruksjonen. Det anbefales overvåking og videre oppfølging av rommet over tid.
  - Det er ikke mulig å verifisere oppbygging av tettesjikt og overgang til sluk, da dette er skjulte konstruksjoner som ikke lar seg kontrollere uten destruktive inngrep.
  - Det er ikke membran eller tett utførelse mot vegger, og fuktbestandighet i våtsoner er ikke ivarettatt. Tiltak er utskifting av løsningen ved rehabilitering. Med dette gjelder også gjennomføringer i konstruksjoner uten nødvendig tetting, som skaper risiko for fukt i konstruksjoner ved lekkasje.
  - Ved test av avrenning i sluk er det registrert at sluket ikke har tilfredsstillende tilførsel og avrenning. Dette skaper risiko for fukt i konstruksjonen ved lekkasje. Tiltak som sikrer trygg avrenning anbefales utført.
- TG 3 gis på grunn av manglende membran på vegger og bruk av panel som ikke gir tilfredsstillende fuktsikring i våtsone, kombinert med ujevn og mulig utett overgang mellom belegget og sluk som gir direkte risiko for fuktinntrenging i underliggende konstruksjon.
- Estimert pris ses sammenhengende med rehabilitering av badet.
- Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000