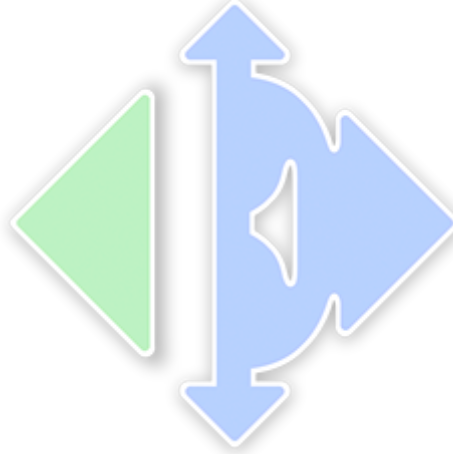


Leilighet i blokk, borettslag
Major Forbus gate 27
1776 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 20/05/2025

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: 127
Hjemmelshaver:	Arne Johan Hovelsrød
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	64
Byggeår:	1970
Tomt:	Felles 5129 m²
Kommune:	Halden (3101)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Arne Johan Hovelsrød
Befaringsdato:	13.05.2025
Fuktmåler benyttet:	
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomt delt i nivåer avgrenset med støttemurer. Asfaltert innkjørsel, parkering og gangveier. Plenarealer rundt eiendommen med noe variert beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamenter, bærende vegger og dekker i betong- og stålkonstruksjoner. Yttervegger i betong og bindingsverk, kledd med sementbaserte fasadeplater utvendig. Vegger mellom ganger/trappeganger murt i lettklinkerblokker. Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 1993. Balkongdør med 3-lags glass av samme alder. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB. Skyvbare felt med enkle glass over balkongrekkverk. Flat takkonstruksjon, antatt med sveiset beleg. Etasjeblokk med felles inngang og trappeoppgang samt heis. Leiligheten ligger i 8.etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten har bad som ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2020. For øvrig eldre overflater og innredninger som kan planlegges fornyet.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Vannbåren varme i radiatorer
- Varmekabler på badet.

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarsler montert.
- Brannslukningsapparat plassert i entré.
- Det er alternativ rømningsvei via balkong.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Egenerklæring
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no

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

ENTRÉ: tapet, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM: tapet, slett hvitmalt, laminat
BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
STUE: tapet, slett hvitmalt, laminat
KJØKKEN: tapet/fliser, slett hvitmalt, belegg

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Undertegnede har ikke mottatt opplysninger fra personer som har bebodd boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra byggesaksdokumenter og tidligere oppdrag i samme bygning:

2014:

-Utvidelse og innglassing av balkonger. Utført i regi av BRL.

2020:

-Rehabilitering av badet og utskifting av vann- og avløpsrør i leiligheten. Utført i regi av BRL.

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. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

FELLESKOSTNADER:

Se salgsoppgave.

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 8.etg	60		12		60	12
Boder i kjeller		2				2
SUM BYGNING	60	2	12		60	14
SUM BRA	74					

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 8.ETASJE: entré, soverom, bad, stue, kjøkken.

BRA-e:

U.ETASJE: 2 boder.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,23-2,44 meter.

BRA-e:

-Arealet er fordelt på to boder i kjeller som til sammen utgjør ca. 2m²

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

Opholdsvær på befaring. Bolig ubebodd, men møblert.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Jostein Mathisen. Nøkler utlevert hos Aktiv Eiendomsmegling Halden v/ Linda Torp Skogli

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

20/05/2025



Jostein Mathisen

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

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

- Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
- Himling fremstår i ok stand.
- Dør og omramming i våtsone har ikke synlige fuktskader
- 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
- Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone
- Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne som ligger nære døren.

- Fliser og fuger fremstår hovedsakelig uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
- Topp slukrist ligger ca. 15mm lavere enn gulv ved dør og gulv for øvrig har fallforhold på minst 1:100. Krav om at bruks- og lekkasjevann skal ledes til sluk anses som ivarettatt. Vann renner til sluk ved spyling i dusjhjørne.
- Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel og list.

Merknader:

- En flis ved sluket har én mindre avskalling.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke 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
- Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
- Tilstøtende vegger er av mur/ytong og hullboring og fuktmåling utføres derfor ikke.

Merknader:

- Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

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/kullfilter.

- Innredning med slette og profilerte fronter
- Benk i stål og laminat benkeplate. Fliser på del av vegg over benk
- Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:

- Kjøkkeninnredning har skjevheter og noen avskallinger som kommer av normal alders- og bruksslitasje.
- Gulvbelegg er punktvis løst fra undergulv og det er merkbare ujevnheter i gulvet.
- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper selv om dette var et krav da røranlegg ble rehabilitert. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann stenges hurtig og kan føre til større vannskader.
- 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

Hovedsakelig eldre innredninger og overflater i rommen. Fremstår funksjonelt, men med aldersslitasje som tilsier at fornying kan planlegges.

Merknader:

- Punktvis knirk og fjæring i gulv som følge av ujevnt undergulv.
- Åpne skjøter og lameller i parkett gir økt risiko for svelling og vannskader ved vasking, vannsøl eller lignende.
- Stedvis er tapet løs fra vegger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
- Stedvis sprekker og ujevnheter i himlinger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

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

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

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarm, merket med årstall 1993. Balkongdør med 3-lags glass av samme alder. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB. Skyvbare felt med enkle glass over balkongrekkverk.

Merknader:

- Enkelte vinduer tar karm/bslag ved åpning/lukking og balkongdør subber i terskel. Behov for justering.
- Det er stedvis utett mellom karm og utvendig omramming og her kan det være risiko for vanninntrenging.
- Avflassing og oppsprekking på karm vil føre til råte over tid da motstandsdyktighet mot vann reduseres. Stedvis er det påbegynt råte nederst på karm.

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

INNGLASSET BALKONG 12 m²:

Utgang fra stue til innglasset balkong med flislagt gulv og skyvbare glassfelt over rekkverk.

- Forskriftsmessig utformet rekkverk,
- Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.

Merknader:

- Det registreres bom under flere fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i plast- og kobberør.

-Stoppekraner er plassert fordelingsskap for rør-i-rør og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap og rør-i-rør system har drenering ut på våtrom.
-Veggtoalett har synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner.
-Det ble ikke observert tegn til lekkasjer, skader eller andre problemer med radiatorer, vannrør og reguleringsventiler for vannbåren varme.

Merknader:

-Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsisterner er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning.
-Alder på deler av vannrør for vannbåren varme gir økt risiko for lekkasjer da tetthet svekkes med alder. Enkelte av rørene er også mangelfullt festet og bevegelser i rørene kan svekker sammenkoblinger og føre til lekkasjer over tid.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Sentral forsyning av varmtvann i blokken.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i ukjent årstall.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler vinduskarmer. Sentralt mekanisk avtrekk med avtrekksventil fra bad og kjøkken.

-Det trekker ok ved test med papirark på avtrekksventiler.
-Normal løsning for ventilasjon i henhold til boligens alder.

Merknader:

-Vindu mot soverommet ligger mot innglasset balkong og åpning av glass i balkongen vi tidvis være nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling i soverommet.

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 2006

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1970

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Automatsikringer av nyere dato, plassert på el-tavle i felles gang. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Samsvarserklæring fremvist for:

-Div. Utført av Elisenberg Elektro AS. Ikke datert, men lastet opp i boligmappa.no den 09.11.2020

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

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

-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 18.09.2006

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.

-Det er 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:

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHET/ENDRINGER:**

-Planløsning og bruk av rom inkludert innglasset balkong samsvarer med tegninger som er tilsendt for byggesaksarkivet.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for omlegging av utvendig VA-anlegg for boligblokk –nye ledninger for vann, overvann og spillvann,

alt på egen eiendom. Datert 23.05.2013.

-Det foreligger ferdigattest for nybygg i mur og betong. Datert 06.02.1970.

-Det foreligger ferdigattest for utkobling av septiktank. Datert 03.10.2000.

-Det foreligger ferdigattest for utskifting av eksisterende heis. Datert 29.11.2016

-Det foreligger ferdigattest for utvidelse og innglassing av balkonger. Datert 03.04.2014.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Kjøkkeninnredning har skjevheter og noen avskallinger som kommer av normal alders- og bruksslitasje.

-Gulvbelegg er punktvis løst fra undergulv og det er merkbare ujevnheter i gulvet.

-Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper selv om dette var et krav da røranlegg ble rehabilitert. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann stenges hurtig og kan føre til større vannskader.

-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

-Punktvis knirk og fjæring i gulv som følge av ujevnt undergulv.

-Åpne skjøter og lameller i parkett gir økt risiko for svelling og vannskader ved vasking, vannsøl eller lignende.

-Stedvis er tapet løs fra vegger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

-Stedvis sprekker og ujevnheter i himlinger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

4.1 Vinduer og ytterdører

-Enkelte vinduer tar karm/beslag ved åpning/lukking og balkongdør subber i terskel. Behov for justering.

-Det er stedvis utett mellom karm og utvendig omramming og her kan det være risiko for vanninntrengning.

-Avflassing og oppsprekking på karm vil føre til råte over tid da motstandsdyktighet mot vann reduseres. Stedvis er det påbegynt råte nederst på karm.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-Det registreres bom under flere fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsisterne er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning.

-Alder på deler av vannrør for vannbåren varme gir økt risiko for lekkasjer da tetthet svekkes med alder. Enkelte av rørene er også mangelfullt festet og bevegelser i rørene kan svekke sammenkoblinger og føre til lekkasjer over tid.

Takstmannens vurdering ved TG3: