



Andelsleilighet  
Kringsjø 13B  
13B 1605



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Richard Wilhelmsen**

Dato: 12/03/2025

Skolegata 15

Tistedal 1792

45442828

richard.wilhelmsen@gmail.com



*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 overvåking 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:208, Bnr: 1035

Hjemmelshaver: Sara Kareem

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer: 136

Byggeår: 1974

Tomt: 21427 m<sup>2</sup>

Kommune: Fredrikstad

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:

Befaringsdato:

Fuktmåler benyttet: Protimeter

Vann: Offentlig

Avløp: Offentlig

Adkomst: Via offentlig vei

## OM TOMTEN:

## OM BYGGEMETODEN:

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten er i god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold for overflater for rommene. Kjøkkeninnredning er av nyere dato, se nærmere beskrivelser under konstruksjoner for denne.

Rørsystem med vann og avløpsrør har høy alder for leiligheten innvendig.

Badet har alder fra 1974 i hovedkonstruksjoner, det er kun malt opp for overflater, skiftet innredning, toalett og armatur med årene.

**ANNET:**

Det ligger i plan for borettslaget at fasader og balkonger skal utbedres, når dette skal bli gjort er ikke bekreftet.

---

**DOKUMENTKONTROLL:**

Kommunepakke, tegninger eller dokumenter for leiligheten er ikke innhentet.

Eier har fremvist samsvarserklæring for utført arbeid av elektriker som har vært og utført arbeid i leiligheten i 2022-23.

---

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

Innvendige overflater er med laminat på gulver, malte plater og malte mur for vegger, malte tak.

Eier har pusset opp leiligheten i 2022 hvor det ble lagt nye laminat gulv, nye gipsplater for enkelte vegger og malt opp rommene.

Laminatgulv er ikke lagt innunder kjøkkeninnredning men er avsluttet ved fronstykker av denne, det er ikke listverk på laminatgulv ved terskel ved ytterdør.

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Bløkken fikk rørfornyelse i avløpsrør i 2011-2013.

---

**FELLESKOSTNADER:**

Fellesutgifter er på 4388 pr måned.

---

**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 måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
	49	3		14		
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

Gang, bad, stue/kjøkken soverom

**BRA-e:**

Bod

**MERKNADER OM AREAL:**

Innvendig areal for leiligheten er på 49m<sup>2</sup> inkludert sjakt for vann og avløpsrør på kjøkkendel. Takhøyder for rommene er på ca 239 cm høyder. Utvendig åpen balkong er på 14m<sup>2</sup>. Bodrom i kjeller er på 3m<sup>2</sup>.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Badet har høy alder i hovedkonstruksjoner og noe eldre utstyr

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

Blokk og fellesdel har røykvarslingssystem og pulverapparat for brannsløkking.

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**  
Sara Kareem og Richard Wilhelmsen

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Richard Wilhelmsen**

10 års erfaring med bygg og anlegg. Jobbet 10 år som bolig takstmann.

12/03/2025

Richard Wilhelmsen

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

#### TG 3 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Bad med tak/vegger og vannrør.

Badet er med malte vegger og tak, innredning med servant, toalett, dusjnise med forheng og nyere armatur på vegg.

**Merknader:** Det er ikke godkjent våtromssystem for våtsoner i rommet være seg vegger og tak, det er ikke fuktsikret for rørgjennomganger av vannrør i vegg



#### TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

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

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av gulv for badet.

**Merknader:** Gulvet har kun malte overflater og er ikke utført med godkjent våtromssystem, det er eldre sluk, det er mot fall på gulv i våtzone, ved vannlekkasje fra toalett og innredning med servant er det ikke kompensierende løsning hvor vann vil gå til slukløsning, terskel er ikke fukt sikret

Badet har ikke varmekilde til oppvarming.



### 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.

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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Rørsystem, membransystem og fuktkontroll med hulltaking fra tilstøtende rom

**Merknader:** Slukløsning har høy alder og er utgått på levetid, rørgjennomganger for vann og avløpsrør er ikke fuktsikret.

Hulltaking er foretatt i kjøkkeninnredning inn mot dusjsone. Det er ikke avdekket høyere fuktverdier i vegg/sokkel her og ikke fuktskade, verdier viste 40 med hygromtermåling.



## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1974

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.

Kjøkkeninnredning ble montert av forrige eier.

Innredning for kjøkken er i hvitt med laminat benkeplater, stål utslagsvask med armatur, stekeovn, platetopp med mekanisk avtrekk med kullfilter. Det er el-vannlås for innredning på en del.

Det følger med oppvaskmaskin for innredning, denne er ikke tilkoblet.

**Merknader:** Innredning og utstyr er i god stand med lite bruksslitasje.

Det er noe skjevt skapskrog som gjør at skuffer ikke er rette ovenfor hverandre. En front for innredning er ikke montert, denne står løst.

Det er ikke komfyrvakt for innredning.

Eier er uviss på alder på hvitevarer, disse er trolig utgått på garantitid.

### 3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

### 4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Vinduer og verandadør er fra 1996.

**Merknader:** Vinduer og verandadør har oppnådd høyere alder og har bruksslitasje

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

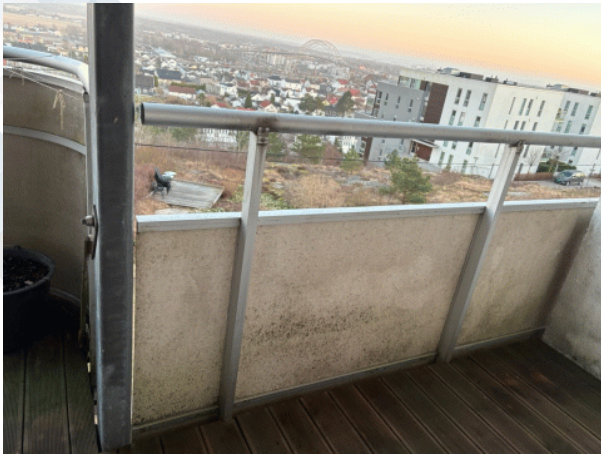
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkongen er ført opp med betong for gulv, vegger og tak, det er pålagt tregulv, gelender er med aluminium og fasadeplater

**Merknader:** Balkong er behov av generelt vedlikehold og utbedring da denne har alder og slitasje, dette er fellesdel

Gelender for rekkeverk er ikke barnesikret på en del, her er det åpning utover 10 cm, dette er ikke fullt sikret.



## 6. VVS

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1974

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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 tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes som utgått på dato.

Vann og avløpsrør.

Hovedkraner for vann er montert i kjøkkeninnredning.

**Merknader:** Vann og avløpsrør har oppnådd 51 års alder for leiligheten.

Det er el-vannlås for kjøkkeninnredning, ikke for bad.



### Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles oppvarming av vann for blokk og leiligheter

**Merknader:**

### TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Leiligheten har lufteluker for soverom og for stuedel.

Det er felles mekanisk avtrekk på bad i sjakt, mekanisk avtrekk på kjøkken er med kun kullfilter

**Merknader:****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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1974

Det elektriske anlegget ble totalrehabiliteret i

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap er med skrusikringer, strømmåler og det er 4 nyere automatsikringer.

Eier har utført diverse arbeid for det elektriske i 2022-23 med etablering av innsatser med 2 automatsikringer i sikringsskap og etablering av varmemefolie for gulver i leiligheten, samsvarserklæring for dette er fremvist

**Merknader:** Det har ikke vært full el-sjekk for boligen hvor hele anlegget er kontrollert innenfor de 5 siste år, dette bør utføres for leiligheten

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## Tilleggsopplysninger:

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

**Takstmannens vurdering ved TG2:**

## 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og verandadør er fellesdel for bygg og leilighet.

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det bes merke att svikt kan oppstå i eldre anlegg

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

## 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Baderom har høy alder i hovedkonstruksjoner, det er ikke fullt fuktsikret for vegger/tak og for rørgjennomgang for vann og avløp

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

## 1.1.2 Bad Overflate gulv

Gulvet må fuktsikres innkludert terskel og overganger til vegger

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

## 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det må etableres godkjent membransystem for badet innkludert overflater

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

## 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Gelender for balkong må sikres

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000