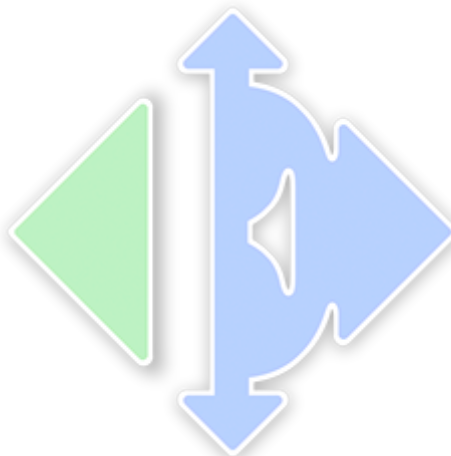




Enebolig
Løvli terrasse 15
1639 Gamle Fredrikstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Marcus Winther

Dato: 22/04/2026

Navestadveien 20

Borgenhaugen 1738

21 41 66 22

marcus@bolavi.no

Bolavi



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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjestående 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:602, Bnr: 73
Hjemmelshaver:	Espen & Mariel Meyer Limstrand
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Eiet tomt 1 015 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Eiendommen er ikke regulert
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggear:	1971

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 18.03.2026**Forutsetninger:**

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

Oppdragsgiver:

Espen Meyer Limstrand

Tilstede under befaringen:

Espen Meyer Limstrand

Fuktmåler benyttet:

Protimeter

OM TOMTEN:

Boligen står oppført i lett skrående terreng bestående fjell. Det er steinbelagt og gruset gårdsplass, mindre forstøtningsmurer, beplantninger og synlig fjell i dagen.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt gulv i deler av underetasjen med grunnmur av betong som utvendig er pusset og malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med synlig knotteplast og naturlig bestående av fjell, takvann ledet mot tomtens terreng. Kryprom under deler av boligen, via tilkomst fra luke fra dør i underetasjen. I kryprom er det yttervegger av mur/betong, etasjeskille i trekonstruksjon og synlig fjell mot grunn med oppfylte masser. Naturlig ventilering via lufteventiler i grunnmur.

Yttervegger oppført i trekonstruksjon, som hovedsakelig er forblendet med murstein. Mindre partier med malt trepanel med varierende alder, yttervegger i underetasje oppført i mur som er pusset og malt. Menge isolasjon, tilstand på vindsperre og utførelse gjeldende lufting er ukjent og kan kun kontrolleres ved fysiske inngrep. Vinduer, ytterdør og hev- og skyvedør med 2-lags glass, malte karmer og alukledning på utside (gjelder nye vinduer). Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra byggeår, 2021 og 2025.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre fra byggeår. Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Konstruksjonen har kaldtloft/kryploft med tilkomst via lofluke, loftet har mindre gangbane/planker på midtre del. Ytterst del mot sør har gjennomgående lufting via gesimskasser.

Balkong mot vest oppført i mur/betong med flislagt gulv og rekkverk stål og murstein. Mindre terrasse utenfor vaskerom, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på overside og tretrapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre enebolig fra opprinnelig 1970-tallet, tilbygget med stor garasje i 2023.

Boligen fremstår modernisert/oppgradert innvendig de seneste årene, hvor blant annet innvendig overflater og gulv i 1.etasje er oppgradert. Flere vinduer er skiftet ut og det er satt inn ny hev- og skyvedør, det er montert nytt kjøkken og bygget nytt vaskerom i 2021. Det er også utført oppgraderinger av det elektriske anlegget, samt utskiftning/oppgradering av VVS-anlegg i forbindelse med oppussing av kjøkken og vaskerom. Våtrom fremstår med eldre standard og utførelse og anses modent for rehabilitering for å tåle dagens og videre fremtidig bruk.

Utvendige bygningsdeler fremstår med normal slitasje som forventet av alder og klimapåkjenninger. Utvendig drenering/fuktsikring ble oppgradert i 2021 (unntatt på fremsiden). Undertak, takteking og enkelte vinduer av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende bruks- og levetid, hvor det må forventes vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav/standard, men i henhold til de krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Slike boliger kan ha skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll og det må kunne forventes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep ved f.eks oppussing/omgjøringer. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

ANNET:**OPPVARMING:**

- 1.etg: Varmekabler på vaskerom, varmemefolie på deler av kjøkken, peis/ildsted og luft til luft varmepumpe
- U.etg: Luft til luft varmepumpe og varmelampe på bad

BOD OG PARKERING:

- God lagringsplass i garasjer og i boder i underetasjen
- Parkering i garasje og på tomtens gårdsplass
- El-billader montert på husvegg på fremsiden av boligen

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringdagen

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

Informasjon om dokumentasjon- og håndverkertjenester:

-Ved utarbeidelse av tilstandsrapport skal dokumentasjon på bruk av håndverkertjenester og utførte arbeider fremlegges. Dette omfatter alle oppgraderinger, reparasjoner og vedlikeholdsarbeider som er utført på eiendommen. Dokumentasjonen bør inkludere kvitteringer eller fakturaer som viser hva som er gjort og av hvem, samt bekreftelser fra utførende håndverkere på kompetanse og at arbeidet er utført i henhold til gjeldende standarder. Fotodokumentasjon som viser arbeidets omfang før, under og etter utførelsen, særlig for skjulte installasjoner, bør også vedlegges. Denne dokumentasjonen er nødvendig ved fastsettelse av tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler og for å kunne vurdere arbeidets kvalitet og fagmessige utførelse.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**1.ETG**

Vegger: Slettmalt og trepanel
Tak: Slettmalt og tak-ess
Gulv: Laminat, belegg og fliser

U.ETG

Vegger: Slettmalt, fliser og malt mur
Tak: Trepanel og tak-ess
Gulv: Laminat, fliser, belegg og malt mur

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK:**

-Største målte planavvik målt med laser på gulv i 1.etg, viser en høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Målte høydeforskjeller anses ikke som unormale med hensyn til alder på bygningsmassen

GULV:

-Normal slitasje

VEGG/HIMLING:

-Normal slitasje. Dels sprekker/glipper på gipsvegger i 1.etasje
-Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

2021:

- Bygget opp vaskerom på nytt etter tidligere råteskade
- Nytt kjøkken fra Ikea
- Skiftet varmtvannsbereder
- Pusset opp innvendig, men nytt gulv, overflater på vegg- og tak
- Skiftet 8 vinduer og satt inn hev- og skyvedør
- Oppgradering av utvendig drenering/fuktsikring (unntatt under belegningsstein)
- Pipeløp er tettet igjen etter fjerning av sentralfyr
- Alt nytt elektrisk anlegg med blant annet: Ny inntakssikring og nytt el-skap, spotter i tak 2 etg, elbillader, ny jording, nytt elektrisk på kjøkkenet mm. (alt er nytt med unntak av 2 kurser fra byggeåret)

2022:

- Skiftet blandebatteri på bad i 1.etasje

2023:

- Oppføring av tilbygg/garasje

2025:

- Skiftet 5 vinduer i 1.etasje

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	118			21
Underetasje	46			
Garasje		46		
SUM BYGNING	164	46		21
SUM BRA	210			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1.etasje:

-Gang, bad, to soverom, bod, tv-stue, spisestue, kjøkken og vaskerom

Underetasje:

-Vindfang, gang, bad, badstue, soverom og to boder

BRA-e:

1.etasje:

-Ingen

Underetasje:

-2 garasjer

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:

-Takhøyden i 1.etasje er 2,41 meter

-Takhøyden i underetasjen er 2,37

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

GARASJE / UTHUS:

Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for garasje eller øvrige frittstående bygninger, ettersom dette ikke er et krav etter avhendingsloven og heller ikke er bestilt av selger. Det er derfor kun gitt en forenklet beskrivelse.

Boligen har 2 garasjer tilknyttet bygningskroppen, med separat tilkomst.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

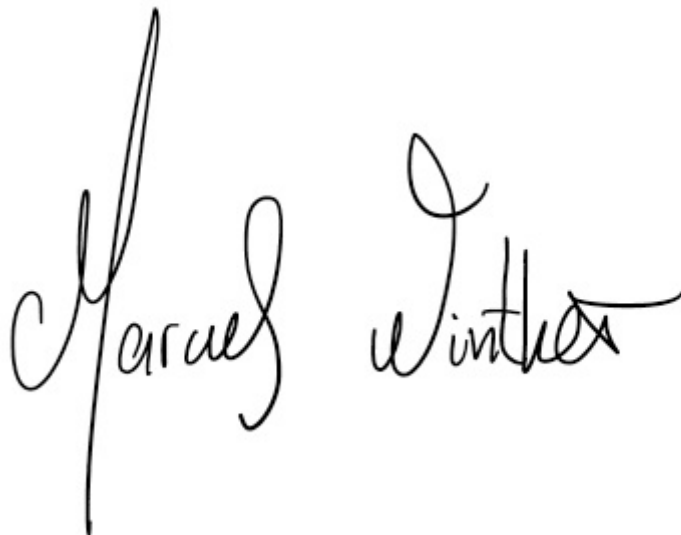
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

22/04/2026



Marcus Winther

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Støpt gulv i deler av underetasjen med grunnmur av betong som utvendig er pusset og malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med synlig knotteplast og naturlig bestående av fjell, takvann ledet mot tomtens terreng.

-Selger opplyser om at utvendig drenering/fuktsikring ble oppgradert i 2021, unntatt på fremsiden under belegningsstein

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene til å være stabile

Merknader:

-Naturlig drenering enkelte steder mot grunnmur, ved besiktelse av krypkjeller registreres det saltutslag og mindre vanninntrengning hvor det samler seg vann enkelte steder. Boligen er fundamentert direkte på fjell hvor bortledning av overvann/regnvann vil være utfordrende og kostbart å få til. Av naturlige årsaker vil regnvann/overvann følge fjellets form og ledes via boligen og bli liggende enkelte steder i fjellgroper, mindre tiltak for å få unna vannet unna anbefales for å unngå fuktpåkjenninger mot etasjeskille. Også vurdert i pkt 1.2

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Kryprom under deler av boligen, via tilkomst fra luke fra dør i underetasjen. I kryprom er det yttervegger av mur/betong, etasjeskille i trekonstruksjon og synlig fjell mot grunn med oppfylte masser. Naturlig ventilering via lufteventiler i grunnmur.

-Det er i senere tid etablert plastfolie mot grunn/fjell, som begrenser avdunsting av krypromslufta og hindrer fuktpåkjenninger mot etasjeskille

Merknader:

-Fuktighet i krypkjeller med terreng bestående av fjell kan skyldes fordampning fra grunnen, vann som trekker inn fra terrenget, eller for lite lufting som ikke klarer å fjerne den oppbyggede fukten. Tiltak ved f.eks å forebygge fuktighet kan være å sørge for ventilering eller installere en avfukter

-Tomtens form og terrengforhold vil kunne gjøre slike kryprom sårbar for ytre fuktpåkjenninger, da terreng består av fjell og overvann/regnvann vil naturlig følge fjellets form å gi mindre vanninnsig. Slike rom skal være så tørre som mulig å må jevnlig overvåkes

TG 2 1.3 Terrengforhold

Boligen står oppført i lett skrående terreng bestående fjell. Det er steinbelagt og gruset gårds plass, mindre forstøtningsmurer, beplantninger og synlig fjell i dagen.

Merknader:

-Ved at boligen har tilknyttet kjeller eller kryprom, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Tilstrekkelig bortledning av overvann/regnvann vil kunne i dette tilfellet vil kunne være utfordrende å få til, grunnet boligens plassering og tomtens utforming

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Yttervegger oppført i trekonstruksjon, som hovedsakelig er forblendet med murstein. Mindre partier med malt trepanel med varierende alder, yttervegger i underetasje oppført i mur som er pusset og malt. Menge isolasjon, tilstand på vindspærre og utførelse gjeldende lufting er ukjent og kan kun kontrolleres ved fysiske inngrep.

Merknader:

-Vannbrett-/vindusbeslag mangler oppkant. Uten oppkant kan regnvann lettere trenge inn bak beslag og mot tilstøtende konstruksjon, noe som over tid kan

medføre økt fuktbelastning og risiko for skader i omramming og vegg. Det anbefales å etablere beslag med korrekt oppkant for å sikre bedre avrenning og redusere risiko for fuktinntrengning.

-Vinduer er også montert i flukt med ytterkledningen. Denne løsningen kan medføre økt risiko for varmetap og kuldebroer rundt vindusåpningene, noe som kan gi økt varmetap og kondensdannelser på innsiden

-Deler av trekledningen er i hovedsak fra byggeår. Eldre kledning kan ha økt behov for vedlikehold og utskifting

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer, ytterdør og hev- og skyvedør med 2-lags glass, malte karmen og alukledning på utside (gjelder nye vinduer). Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra byggeår, 2021 og 2025.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringdagen

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

-Vannbrett-/vindusbeslag mangler oppkant. Uten oppkant kan regnvann lettere trenge inn bak beslag og mot tilstøtende konstruksjon, noe som over tid kan

medføre økt fuktbelastning og risiko for skader i omramming og vegg. Det anbefales å etablere beslag med korrekt oppkant for å sikre bedre avrenning og redusere risiko for fuktinntrengning

-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer i underetasjen. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

4. Tak**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
- Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre fra byggeår, utvendig tekket med takstein av betong.

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå. Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen

Merknader:

-Tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen kan ikke konstateres. Det registreres at ved etterisolering av loft, er isolasjonen trekt helt ned og ligger relativt tett mot undertak. Dette vil hindre gjennomlufting og vil kunne gi fuktrelaterte skader over tid. Isolasjonen må trekkes tilbake fra undertaket. Det skal være en fri luftespalte på minimum 5 cm mellom isolasjon og undertak

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål.

Merknader:

-Undertaket til boligen tolkes ut ifra forhold å være fra opprinnelig byggeår, alder på taktekkning er av nyere opprinnelse. Levetiden for undertaket vil ofte være forbigått før levetid til taktekkningen, som medfører at undertaket må legges om på sikt, men eksakt tidspunkt er vanskelig å fastsette. Undertak bør kontrolleres fra loft ved jevne mellomrom da plutselige skader kan oppstå og eventuelle utskiftninger kan ikke utelukkes

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via loftluke, loftet har mindre gangbane/planker på midtre del. Ytterst del mot sør har gjennomgående lufting via gesimskasser.

Merknader:

- Konstruksjonen har eldre luke til loft, denne isolerer dårlig og det kan oppstå luftlekkasjer hvor varm luft møter kald luft på loft som videre kan gi kondensproblemer
- Som tidligere nevnt kan ikke tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen konstateres. Det registreres at ved etterisolering av loft, er isolasjonen trekt helt ned og ligger relativt tett mot undertak. Dette vil hindre gjennomlufting og vil kunne gi fuktrelaterte skader over tid. Isolasjonen må trekkes tilbake fra undertaket. Det skal være en fri luftspalte på minimum 5 cm. Det anbefales også at det monteres lufteventiler på hver ende av gavlvegg, som vil gi bedre ventilering av loftet

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Balkong mot vest oppført i mur/betong med flislagt gulv og rekkverk stål og murstein. Mindre terrasse utenfor vaskerom, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på overside og tretrapp.

Merknader:

- Rekkverkshøyde måles til 87 cm og er lavere enn dagens krav, men var i samsvar med forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Den lave høyden innebærer økt risiko for. Rekkverket er ikke utformet i henhold til forskriftskrav. Det skal være utformet slik at barn ikke kan sette seg fast, klatre opp eller falle ned. Avstanden mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstanden mellom eventuelle horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm
- Det flislagte gulvet har manglende eller utilstrekkelig fall. Dette kan medføre at vann blir stående på overflaten, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning og bidra til skader av materialer. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall slik at vann ledes bort fra konstruksjonen
- Det er registrert flere bom og noen løse fliser på terrassen. Løse fliser kan føre til økt vanninntrengning i underliggende konstruksjon og videre skadeutvikling over tid. Utbedring og festing eller utskifting av flisene må påregnes

7. Våtrom**7.1 Bad 1.etg****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det opplyses om at badet er fra byggeår.

Malte slette vegger med sokkelflis og tak-ess i taket. Badet har servantinnredning med 2 servantskåler med skuffer og speil, badekar og gulvmontert toalett. Naturlig ventilering via oppdrift og vindu, tilførsel med tilluft via spalte i terskel.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover
- Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklime

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med sluk på gulv.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles ledende fall fra vegger og dør mot sluk, fall rundt sluk er ok og høydeforskjell fra sluk til topp gulvflis ved dør er 1,5cm som er manglende

Merknader:

- Terskel har en oppkant med flis på ca 4 cm, ukjent om det er etablert tettesjikt bak, dette kan kun kontrolleres ved demontering av fliser
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra Byggeår
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt er ukjent og kan ikke konstateres.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(gang, bak badekar) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

Merknader:

- Inspeksjon under slukrist er den eneste muligheten for å kontrollere tettesjiktet bak flisene uten å utføre destruktive inngrep. Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran er tilstede eller klemt korrekt mot sluket. Dette innebærer økt risiko for at overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke er tett, noe som kan medføre lekkasje og fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner over tid
- TG-3 settes på bakgrunn av at membran ikke konstateres. Våtrommet er fra byggeår og anses modent for rehabilitering for å tåle dagens og videre fremtidig bruk

7.2 Vaskerom 1.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det opplyses om at vaskerommet ble pusset opp i 2021.

Tapetserte vegger og slettmalt tak. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk i yttervegg. Vaskerommet har også tilkomst via egen ytterdør.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

Merknader:

-Dels bobler i tapeten. Årsaken kan være at det er påført for lite lim, eller at limet har tørket før tapetet ble montert. Dette anses som estetisk konsekvens, men bør fikses for å unngå at tapeten løsner mer

-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med gulvvarme og sluk på gulv.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

-Det måles ledende fall fra vegger og dør mot sluk, oppbrett mot vegger unntatt mot dører

Merknader:

-Manglende oppbrett på minimum 1,5 cm mot dører da gulvbelegg er kappet jevnt mot terskler. Oppbretten fungerer som en avgrensing som skal hindre at lekkasjevann ikke renner ut av rommet. Anbefalt tiltaket vil være å heve terskel og sveise på belegg slik at høyden minimum blir 1,5 cm

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av tapet på vegger og belegg på gulv, fra 2021.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(kryprom, ved sluk) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Plastsluk med vannlås, belegg påvist intakt og tilstrekkelig klemt i sluket

Merknader:

7.3 Bad u.etg

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det opplyses om at badet er fra byggeår.

Malte slette vegger med noe flis og tak-ess i taket. Badet har enkel servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i yttervegg og spalte i dørterskel for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

-Ukjent om malte vegger er behandlet med fuktbestandig materiale. Fuktbelastning mot tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

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

Flislagt gulv med sluk under kabinettet.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

-Det måles ledende fall fra vegger og dør mot nedsenket området. Fall i nedsenket område er begrenset å kontrollere da kabinett er plassert der. Høydeforskjell fra nedsenket område ved kabinett til gulvflis ved dør er ca 2,5 cm

Merknader:

-Terskel har en oppkant på ca 9 cm, ukjent om det er etablert tettesjikt bak, dette kan kun kontrolleres ved demontering av deler til terskel

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt er ukjent og kan ikke konstateres.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(gang, bak dusj) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

Merknader:

- Inspeksjon under slukrist er den eneste muligheten for å kontrollere tettesjiktet bak flisene uten å utføre destruktive inngrep. Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran er tilstede eller klemt korrekt mot sluket. Dette innebærer økt risiko for at overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke er tett, noe som kan medføre lekkasje og fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner over tid
- TG-3 settes på bakgrunn av at membran ikke konstateres. Våtrommet er fra byggeår og anses modent for rehabilitering for å tåle dagens og videre fremtidig bruk

8. Kjøkkenet**8.1 Kjøkkenet 1.etg****TG 1** 8.1 Kjøkkenet 1.etg

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.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra IKEA, montert i 2021.

Malte slette vegger, malt slett himling og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kjøleskap, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og micro. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:**9. Rom under terreng****10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør i forbindelse med oppussing av kjøkken, avløp og sluker i plast og betong. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige installasjoner
- Det er montert lekkasjesikring på kjøkkenet
- Selger har fremlagt kvittering for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av kjøkken og vaskerom

Merknader:

-Rør-anlegget i boligen er i hovedsak av eldre materiale (unntatt kjøkken og vaskerom) halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

282 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i bod i underetasjen. Berederen er tilkoblet fast strøm via og plassert i rom med sluk.

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2021 / 2022

Boligen er utstyrt med luft til luft varmpumpe i begge etasjer og er av type Samsung. Mindre ventilasjon/aircondition på soverom i underetasjen fra Mitsubishi.

-Selger har fremlagt dokumentasjon for installasjon, utført av Viken varmpumpeservice

Merknader:

-Det er ikke utført service innen siste 2 år. For å få TG-1 må det fremlegges dokumentasjon på at service er gjennomført innen de siste 2 år. Regelmessig service bidrar til sikker og optimal funksjon, samt opprettholder bruks- og levetid

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad i underetasje og på vaskerom i 1.etasje. Mekanisk ventilator med avtrekk ut på kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

- Bad i 1.etasje har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklime
- Det er ikke etablert tilluft til vaskerom i 1.etasje. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 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 19.10.2018

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

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.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen. Anlegget i boligen er i hovedsak skjult og det er totalt 20 kurser inkludert hovedsikring.

Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for følgende:

- Installasjon av FutureHome Strømkontroll pakke, utført av Straye El & Solar
- Koble ny kurs i skap og sikkerhetsbryter, utført av Straye El & Solar
- Straye El og solar har i denne installasjonen utført komplettering på blant annet stue, kjøkken, vaskerom 1.etg, soverom i 1 etasje og kjeller, vi har montert nytt elbil anlegg og nytt sikringsskap, kunden har vist stor forståelse for faget og fått lov til og trekke selv og gjøre klart for oss til å komme koble, kunden har vært god på informere og dokumentere. Straye El & solar har også montert varmekabel på vaskerommet i 1 etasje

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

- Det siste tilsynet ble gjennomført 19.10.2018. Saken er godkjent og avsluttet hos oss

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det foreligger byggetegninger for boligen som samsvarer med dagens bruk, datert 1970

-Rekkverkshøyden på balkong måles til ca 0,87 meter og er lavere enn dagens krav, men var i samsvar med forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Den lave høyden innebærer økt risiko for fallulykker

-Rekkverket er ikke utformet i henhold til forskriftskrav. Det skal være utformet slik at barn ikke kan sette seg fast, klatre opp eller falle ned. Avstanden mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstanden mellom eventuelle horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm

-Innvendig trapp er ikke utformet iht forskrift, det mangler håndrekke på vegg i trappeløp, samt at høyde er for lav og avstand mellom liggende bord er for stor

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for tilbygg med garasje, datert 05.12.2023

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

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Siste tilsyn og feiing utført 27.09.2023. Ifølge Fredrikstad kommune er det ikke registrert pålegg/mangler på bruksenheten

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Naturlig drenering enkelte steder mot grunnmur, ved besiktelse av krypkjeller registreres det saltutslag og mindre vanninntrengning hvor det samler seg vann enkelte steder. Boligen er fundamentert direkte på fjell hvor bortledning av overvann/regnvann vil være utfordrende og kostbart å få til. Av naturlige årsaker vil regnvann/overvann følge fjellets form og ledes via boligen og bli liggende enkelte steder i fjellgroper, mindre tiltak for å få unna vannet unna anbefales for å unngå fuktpåkjenninger mot etasjeskille. Også vurdert i pkt 1.2
1.2	Krypekjeller
	-Fuktighet i krypkjeller med terreng bestående av fjell kan skyldes fordampning fra grunnen, vann som trekker inn fra terrenget, eller for lite lufting som ikke klarer å fjerne den oppbyggede fukten. Tiltak ved f.eks å forebygge fuktighet kan være å sørge for ventilering eller installere en avfukter -Tomtens form og terrengforhold vil kunne gjøre slike kryprom sårbar for ytre fuktpåkjenninger, da terreng består av fjell og overvann/regnvann vil naturlig følge fjellets form å gi mindre vanninnsig. Slike rom skal være så tørre som mulig å må jevnlig overvåkes
1.3	Terrengforhold
	-Ved at boligen har tilknyttet kjeller eller kryprom, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Tilstrekkelig bortledning av overvann/regnvann vil kunne i dette tilfellet vil kunne være utfordrende å få til, grunnet boligens plassering og tomtens utforming
2.1	Yttervegger
	-Vannbrett-/vindusbeslag mangler oppkant. Uten oppkant kan regnvann lettere trenge inn bak beslag og mot tilstøtende konstruksjon, noe som over tid kan medføre økt fuktbelastning og risiko for skader i omramming og vegg. Det anbefales å etablere beslag med korrekt oppkant for å sikre bedre avrenning og redusere risiko for fuktinntrengning. -Vinduer er også montert i flukt med ytterkledningen. Denne løsningen kan medføre økt risiko for varmetap og kuldebroer rundt vindusåpningene, noe som kan gi økt varmetap og kondensdannelser på innsiden -Deler av trekledningen er i hovedsak fra byggeår. Eldre kledning kan ha økt behov for vedlikehold og utskifting
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer i underetasjen. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	-Tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen kan ikke konstateres. Det registreres at ved etterisolering av loft, er isolasjonen trekt helt ned og ligger relativt tett mot undertak. Dette vil hindre gjennomlufting og vil kunne gi fuktrelaterte skader over tid. Isolasjonen må trekkes tilbake fra undertaket. Det skal være en fri luftespalte på minimum 5 cm mellom isolasjon og undertak
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	-Undertaket til boligen tolkes ut ifra forhold å være fra opprinnelig byggeår, alder på takteking er av nyere opprinnelse. Levetiden for undertaket vil ofte være forbigått før levetid til taktekingen, som medfører at undertaket må legges om på sikt, men eksakt tidspunkt er vanskelig å fastsette. Undertak bør kontrolleres fra loft ved jevne mellomrom da plutselige skader kan oppstå og eventuelle utskiftninger kan ikke utelukkes
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

	<p>-Konstruksjonen har eldre luke til loft, denne isolerer dårlig og det kan oppstå luftlekkasjer hvor varm luft møter kald luft på loft som videre kan gi kondensproblemer</p> <p>-Som tidligere nevnt kan ikke tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen konstateres. Det registreres at ved etterisolering av loft, er isolasjonen trekt helt ned og ligger relativt tett mot undertak. Dette vil hindre gjennomlufting og vil kunne gi fuktrelaterede skader over tid. Isolasjonen må trekkes tilbake fra undertaket. Det skal være en fri luftespalte på minimum 5 cm. Det anbefales også at det monteres lufteventiler på hver ende av gavlvegg, som vil gi bedre ventilering av loftet</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>-Det flislagte gulvet har manglende eller utilstrekkelig fall. Dette kan medføre at vann blir stående på overflaten, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning og bidra til skader av materialer. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall slik at vann ledes bort fra konstruksjonen</p> <p>-Det er registrert flere bom og noen løse fliser på terrassen. Løse fliser kan føre til økt vanninntrengning i underliggende konstruksjon og videre skadeutvikling over tid. Utbedring og festing eller utskifting av flisene må påregnes</p>
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	<p>-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover</p> <p>-Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innelima</p>
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	<p>-Terskel har en oppkant med flis på ca 4 cm, ukjent om det er etablert tettesjikt bak, dette kan kun kontrolleres ved demontering av fliser</p> <p>-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger</p>
7.2.1	Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling
	<p>-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbildet eller tilluftsentil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette</p>
7.2.2	Vaskerom 1.etg Overflate gulv
	<p>-Manglende oppbrett på minimum 1,5 cm mot dører da gulvbelegg er kappet jevnt mot terskler. Oppbretten fungerer som en avgrensning som skal hindre at lekkasjevann ikke renner ut av rommet. Anbefalt tiltaket vil være å heve terskel og sveise på belegget slik at høyden minimum blir 1,5 cm</p>
7.3.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	<p>-Ukjent om malte vegger er behandlet med fuktbestandig materiale. Fuktbelastning mot tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>-Røranlegget i boligen er i hovedsak av eldre materiale (unntatt kjøkken og vaskerom) halvparten av forventet bruks- og levetid er forbi gått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbi gått</p>

10.4	Varmesentraler
	-Det er ikke utført service innen siste 2 år. For å få TG-1 må det fremlegges dokumentasjon på at service er gjennomført innen de siste 2 år. Regelmessig service bidrar til sikker og optimal funksjon, samt opprettholder bruks- og levetid
10.5	Ventilasjon
	-Bad i 1.etasje har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innelima -Det er ikke etablert tilluft til vaskerom i 1.etasje. Dette etableres vanligvis med spalte under dørradet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>-Inspeksjon under slukrist er den eneste muligheten for å kontrollere tettesjiktet bak flisene uten å utføre destruktive inngrep. Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran er tilstede eller klemt korrekt mot sluket. Dette innebærer økt risiko for at overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke er tett, noe som kan medføre lekkasje og fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner over tid</p> <p>-TG-3 settes på bakgrunn av at membran ikke konstateres. Våtrommet er fra byggeår og anses modent for rehabilitering for å tåle dagens og videre fremtidig bruk</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>-Inspeksjon under slukrist er den eneste muligheten for å kontrollere tettesjiktet bak flisene uten å utføre destruktive inngrep. Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran er tilstede eller klemt korrekt mot sluket. Dette innebærer økt risiko for at overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke er tett, noe som kan medføre lekkasje og fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner over tid</p> <p>-TG-3 settes på bakgrunn av at membran ikke konstateres. Våtrommet er fra byggeår og anses modent for rehabilitering for å tåle dagens og videre fremtidig bruk</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.