

Enebolig
Jelsnesveien 724
1708 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Marcus Winther

Dato: 24/02/2026

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.

Det 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:2008, Bnr: 8
Hjemmelshaver:	Kjell Viggo Adamski
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	95 152 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1981

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 29.05.2025**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:

Kjell Viggo Adamski

Tilstede under befaringen:

Kjell Viggo Adamski

Fuktmåler benyttet:

Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er relativ flat med skrående terreng mot sør. Det er gruset gårdsplass med granittheller, store gressarealer og diverse beplantninger arrondert rundt på tomten. På tomten er det også dobbelgarasje, stor låve og en utedo.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står fundamentert på fjell med grunnmur av leca som utvendig er pusset og malt. Etasjeskille i trekonstruksjon med isolasjon. Naturlig drenering via fjell/terreng, takvann er ledet mot tomtens terreng via taknedløp. Boligen har dels kjeller og kryprom under boligen, tilkomst fra luke i grunnmur mot sør. Det er yttervegger av leca som delvis er pusset/malt, etasjeskille i trekonstruksjon, synlig fjell mot grunn med dels støpte plater av betong og oppfylte masser. Naturlig ventilering via lufteventiler i grunnmur.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Yttervegger er oppført etter eldre standard som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Vinduer, takvindu, balkongdør og hev- og skyvedør med 2-lags glass med malte karmen og aluminium. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra byggeår. Isolert ytterdør fra 2021/2022.

Saltakkonstruksjon med oppløft, oppført med plassbygde sperrer i tre. Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Undertak og takteking er fra byggeår, deler av renner og beslag, samt vindskier er skiftet i senere tid. Konstruksjonen har kaldtloft/kryploft med tilkomst via loftluke fra 2.etasje, loftet er ikke gangbart. Loftet har lufting via veggventiler i hver ende av gavlvegg.

I 1 etasje er det stor terrasse mot inngangsparti som strekker seg mot sør og øst. Konstruksjonen er oppført på pilarer som er forankret mot fjell/faste masser. Tilfarere anlagt mot husvegg med terrassebord på overside, rekkverk i stående malt format. Terrassen har tilkomst fra hev- og skyvedør i stue og fra utside via tretrapp. I 2 etasje er det terrasser mot nord-vest og sør-vest oppført i trekonstruksjon med søyler av tre forankret mot underliggende konstruksjon/bakken, dels tiltaksplater under terrassen mot sør-vest for bortledning av vann. Tilfarere anlagt mot husvegg med terrassebord på overside, rekkverk i stående malt format.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig oppført på tidlig 1980-tallet. Boligen fremstår med normal standard hvor de fleste bygningsdeler er fra byggeår med kort gjenværende bruks- og levetid, unntatt kjøkken som ble pusset opp i 2012 med nye overflater og bad i 1 etasje fra 2003. Selger opplyser om at ytterkledning ble sist malt vår/sommeren 2025, samt at det skal utføres takfornyning sommeren 2025.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller 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: Panelovn på wc, varmekabler på bad, luft til luft varmepumpe i stue og peis/ildsted
- 2.etg: Panelovn i stue og strålelampe på bad

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 befaringsdagen med selger

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.

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

Vegger: Trepanel og brystning med tapet og fliser på bad

Tak: MDF panel, trepanel og tak-ess

Gulv: Laminat, parkett, fliser på bad og belegg på vaskerom

2.ETG

Vegger: Trepanel og tapet, våtromsplater på badet

Tak: Trepanel

Gulv: Laminat, parkett, vegg-vegg teppe og belegg på bad

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK:**

-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 0,5 - 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker der måling kunne utføres

-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15-20mm over lengre strekker der måling kunne utføres

GULV:

-Normal slitasje

VEGG/HIMLING:

-Normal slitasje. Eventuelle merker/skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

ANNET:

-Separat wc-rom i 1 og 2.etasje med gulvmontert toalett og servant

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

- Kjøkken fra 2012, samt oppussing av innvendige overflater (skiftet parkettgulv)
- Bad i 2.etg fra byggeår
- Bad i 1.etg fra 2003
- Ny ytterdør ca. 2021/2022
- Skiftet toalett på begge wc-rom
- Ytterkledning malt vår/sommer 2025
- Takfornyng sommer 2025
- Garasje ble oppført i 2004
- El-kontroll utført av Elvia i 2002

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

-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.

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	130			67
2.etasje	105			25
Kjeller		45		
SUM BYGNING	235	45		92
SUM BRA	280			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		43		
Låve kjeller		46		
Låve 1.etasje		152		
Låve 2.etasje		156		
SUM BYGNING		397		
SUM BRA	397			

BRA-i:

1.etasje:

-Vindfang, wc-rom, hall, bad, boder, kontor, vaskerom, bad, gang, stuer og kjøkken

2.etasje:

-Stue, 3 soverom, bod, bad og wc-rom

BRA-e:

1.etasje:

-Ingen

2.etasje:

-Ingen

Kjeller:

-Kjelleren

Annet:

-Garasje, låve og utedo

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:

-Takhøyden i 1.etasje er 2,40 meter

-Takhøyden i 2.etasje er varierende da det er skrående himling, fra knevegg 1,42 - 2,45 meter

-Takhøyden i kjelleren er varierende da det er fjell og oppfylte masser med ujevnt terreng, deler av kjelleren har takhøyde under 1,9 meter og dermed ikke medtatt i arealtabellen

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no

GARASJE / UTHUS:

Låve fra 1978 (Dette er kun en beskrivelse)

Byggemåte:

-Grunnmur av mur med etasjeskillere i trekonstruksjon. Yttervegger oppført trekonstruksjon som er uisolert, utvendig kledd med låvepanel. Saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer i tre, utvendig tekket med plastbelagte stålplater.

Innhold:

-Bygningsmassen er fordelt på tre etasjer med kjeller, 1 og 2 etasje med gode lagringsmuligheter

Garasje fra 2003 (Dette er kun en beskrivelse)

Byggemåte:

-Støpt plate på mark med grunnmur/yttervegger av leca som er pusset og malt. Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong.

Innhold:

-Innlagt strøm, automatisk leddet garasjeport med plass til to biler

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**

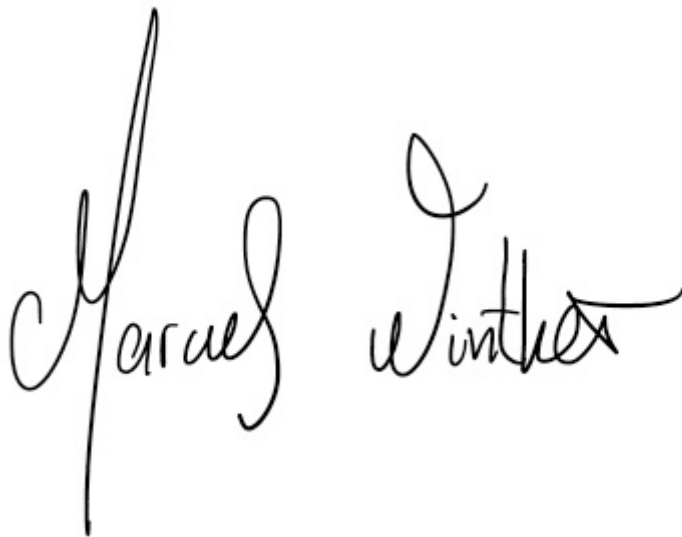
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

24/02/2026



Marcus Winther

1. Grunn og fundamenter

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

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Boligen står fundamentert på fjell med grunnmur av leca som utvendig er pusset og malt. Etasjeskille i trekonstruksjon med isolasjon. Naturlig drenering via fjell/terreng, takvann er ledet mot tomtens terreng via taknedløp.

-Fundamentering er kontrollert via kjeller, ingen tegn til svekkelser eller skader. Grunnforhold fremstår stabilt på befaringsdagen

Merknader:

-Drenering er naturlig, ved at overvann/regnvann følger tomtens terreng vil det være naturlig at noe vann renner under boligen og blir synlig i kjelleren. Tilstrekkelig bortledning av vann vil være utfordrende og kostbart å få til ta terrenget hovedsakelig består av fjell. Mindre tiltak for å få vannet unna anbefales for å unngå unødvendige 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.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Boligen har dels kjeller og kryprom under boligen, tilkomst fra luke i grunnmur mot sør. Det er yttervegger av leca som delvis er pusset/malt, etasjeskille i trekonstruksjon, synlig fjell mot grunn med dels støpte plater av betong og oppfylte masser. Naturlig ventilerings via lufteventiler i grunnmur.

Merknader:

-Innerst i kjelleren registreres det noe mindre vannsamlinger. Dette er ikke unormalt da tomten og dreneringen hovedsakelig består av fjell og skråner via boligen som vil gi vanninsig ved større nedbørsmengder

-For å unngå kondens, og at fukt trekker seg inn i trekonstruksjon/etasjeskille, anbefales det å etablere fuktsperre mot grunn. Fuktsperre/plastfolie mot grunn vil hindre at fukt fra grunnen avdunster til krypromslufta, som videre kan gi fuktskader i trekonstruksjon

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er relativt flat med skrående terreng mot sør. Det er gruset gårdsplass med granittheller, mye gressarealer og diverse beplantninger.

Merknader:

-Det er manglende anbefalt helning fra grunnmur. Ved at boligen har tilknyttet kjeller eller rom som ligger under terreng, 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 fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur

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.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Yttervegger er oppført etter eldre standard som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

-Selger opplyser om at ytterkledning ble vasket og malt våren/sommeren 2025

-Kledningen anses å være i god stand tross alder, selger opplyser om at enkelte kledningsbord er skiftet på sørvegg

Merknader:

-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut

-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger

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

Det er påvist punkterte glass.

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

Vinduer, takvindu, balkongdør og hev- og skyvedør med 2-lags glass med malte karmer og aluminium. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra byggeår. Isolert ytterdør fra 2021/2022.

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

-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:

- Takvindu i 2.etasje har punktert, vindu er moden for utskiftning
- Som tidligere nevnt er utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
- Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes i tiden fremover

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

Saltakkonstruksjon med oppløft, oppført med plassbygde sperrer i tre, utvendig tekking med takstein av betong fra byggeår.

- Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå
- Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt eller nedbøyninger observert

Merknader:

-Ventilering/lufting kan ikke påvises å være tilstrekkelig. Det registreres at isolasjon ligger dels tett mot undertak, som hindrer gjennomlufting via gesims- og takutstikk. Manglende ventilering/lufting vil kunne gi økt risiko for kondensdannelser

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Undertak og takteking er fra byggeår, deler av renner og beslag, samt vindskier er skiftet i senere tid.

- Undertak og yttertak er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå. Grunnet høyde og helning på tak anses det ikke sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på taket på befaringsdagen
- Selger opplyser om at det er utført takfornyning/lakking av takstein sommeren 2025, samt skiftet ut noen dårlig sløyfer og lekter ved utbedring av takstein som hadde sklidd ut av posisjon. Det er sendt bilder av utbedring

Merknader:

-Det opplyses om at det er utført takfornyning. Dette forlenger levetiden for tekingen noe samt det kosmetiske, men forlenger ikke bruks- og levetid for undertaket. Undertak og takteking er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått

5. Loft**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertak.

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via loftluke fra 2.etasje, loftet er ikke gangbart. Loftet har lufting via veggventiler i hver ende av gavlvegg.

-Loftet fremstår tørt på befaringsdagen, ingen tegn til pågående fukt eller lekkasjer ved besiktelse av tilgjengelige områder

Merknader:

-Som tidligere nevnt i pkt 4.1 registreres det noe mangelfull ventilering/lufting. Isolasjon ligger dels tett mot undertak nederst ved takfot, som hindrer gjennomlufting

-Avløpslufting er avsluttet med durgoventil på loft og det registreres noe lukt og misfarget undertak som kommer i følge. Avløpslufting skal føres mot det fri/over tak

-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

-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra varm side, som kan føre til kondensproblemer

-Selger opplyser om at det ved tilfeller er mus på loft, ingen tegn til mus på befaringsdagen

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

1.ETG

Stor terrasse mot inngangsparti som strekker seg mot sør og øst. Konstruksjonen er oppført på pilarer som er forankret mot fjell/faste masser. Tilfarere anlagt mot husvegg med terrassebord på overside, rekkverk i stående malt format. Terrassen har tilkomst fra hev- og skyvedør i stue og fra utside via tretrapp.

2.ETG

Terrasse mot nord-vest og sør-vest oppført i trekonstruksjon med søyler av tre forankret mot underliggende konstruksjon/bakken, dels tiltaksplater under terrassen mot sør-vest for bortledning av vann. Tilfarere anlagt mot husvegg med terrassebord på overside, rekkverk i stående malt format.

Merknader:

-Rekkverkshøyde måles til 0,9 meter og er for lav iht gjeldende krav med forskriftsmessig etter hva som gjaldt på oppføringstidspunktet. Rekkverkets utforming er heller ikke iht forskrift. Den lave høyden og utforming kan gi økt risiko for klatre- og fallulykker. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten

-Dels- elde og slitasje på gulv, det er grønske i konstruksjon og slitte bord. Vedlikehold og utskiftninger må kunne påregnes. Enkelte terrassebord i 2.etasje er ikke tilstrekkelig festet og ligger løse. Tiltak for å feste disse må også forventes

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Bad fra 2003 i følge selger.

Fliser på vegger og trepanel i tak med downlights. Badet har servantinnredning med skuffer og skaper og dusjkabinett. Naturlig ventilering via oppdrift i tak.

- Normalt trykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

Merknader:

- Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Mekanisk avtrekk bør etableres
- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling

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 ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i under kabinett.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Merknader:

-Gulvet er flatt, bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes mot sluk og kan bli liggende på gulv ved lekkasje fra vanninstallasjoner. Fall rundt sluk er også manglende, samt høydeforskjell fra sluk til topp membran ved dør er manglende, terskel og fliser ligger nesten i samme høyde. Oppkanten mot dør er en avgrensning, som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet dersom en lekkasje skulle oppstå

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2003
- Det er 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.

Type membran er ikke kjent.

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 konstruksjon(vaskerom bak dusj) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

Merknader:

-Eldre sluk, membran i sluk kan ikke konstateres på befaringsdagen
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand

7.2 Vaskerom 1.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Vaskerom fra byggeår.

Malt trepanel på vegger og tak-ess plater i taket. Vaskerommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering via oppdrift i taket.

Merknader:

-Trepanel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader
-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Mekanisk avtrekk bør etableres
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
-Overflater og utstyr er fra byggeår, oppgradering/utskiftninger må kunne forventes for å tåle videre fremtidig bruk

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, sluk under vask.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

Merknader:

-Tilnærmet flatt gulv flere steder, rundt sluk er det ca. 0,5 cm fall på 1,0 meter ut fra sluk
-Belegg er montert direkte på tregulv. Ved at belegg er montert ikke-sugende underlag vil det være større risiko for blæredannelser og at belegget løsner fortere

7.2.3 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 av belegg på gulv, vegger av ikke-fuktbestandig materiale.

-Det ble gjennomført hulltaking fra vaskerom mot bad ved kontroll av badet som ligger tilstøtende, ingen funn av unormale verdier ved måling

Merknader:

-Plastsluk under vask, belegg påvist intakt men slukring er ikke festet og ligger løst

-Våtromsløsningen er over 40 år, trepanel er heller ikke egnet materiale for bruk på slike rom, som kan være en risiko med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader. våtrommet modent for oppgradering/rehabilitering for å tåle dagens og videre fremtidig bruk

7.3 Bad 2.etg

7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Badet er fra byggeår.

Respatex plater på vegger og tak-ess i tak. Badet har servantinnredning med skaper og speil, varmelampe over dør og badekar. Naturlig ventilering via oppdrift.

Merknader:

-Takvindu over badekar har punktert, vurdert i pkt 3.1

-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Mekanisk avtrekk bør etableres

-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling

-Overflater og utstyr er fra byggeår, og er utdatert med behov for oppgraderinger

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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, sluk under badekar.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Lokalt fall fra vegger og dør mot sluk, god oppbrett med belegget mot dører og vegger

Merknader:

-Belegg er montert direkte på tregulv med merkbare ujevnheter og luftrom enkelte steder. Ved at belegg er montert ikke-sugende underlag vil det være større risiko for blæredannelser og at belegget løsner forter. Forhold tilsier at belegget er modent for utskiftning/oppgradering

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av våtromsplater på vegger og belegg på gulv.

-Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom (kneloft, bak badekar), ingen funn av unormale verdier ved måling

Merknader:

-Sluk under badekar, deler av badekar er forstøttet mot sluk og det er begrenset mulighet for tilkomst/inspeksjon

-Som tidligere nevnt registreres det luftrom enkelte steder på gulvbelegg. Ved at belegg er montert ikke-sugende underlag vil det være større risiko for blæredannelser og at belegget løsner fortere

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, badet må kunne påregnes rehabilitert for å tåle dagens og videre fremtidig bruk

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken 1.etg****TG 1** 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

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.

Hvit profilert kjøkken fra Strai, montert i 2012.

Trepanel på vegger og fliser over benk, MDF panel i taket og parkett på gulv. Kjøkkenet har over og underskap, kjøkkenøy med sitteplasser, laminert benkeplate med nedfelt kum i stål og platetopp. Integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap. Mekanisk ventilator med avtrekk over tak.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Ventilator trekker ok ved funksjonstest

Merknader:

-Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring, det anbefales at dette ettermonteres

9. Rom under terreng**10. VVS**

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg fra byggeår, bestående av kobber, avløp og sluker i plast. Boligen har tilknyttet privat vann- og avløp med borrevann og renseanlegg. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Stoppekraner i kjelleren

Merknader:

-Avløpslufting er avsluttet med durgøventil på loft. Avløpslufting skal føres mot det fri, helst over tak med minst samme dimensjon som starten på avløpsrøret. Ved underdimensjonert avløpslufting kan det oppstå vakuum i rørsystemet. God avløpslufting bidrar til at det ikke blir en oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene

-Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering 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 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

190 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i kjelleren. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom uten sluk eller lekkasjesikring.

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

Merknader:

-Berederen er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Berederen er forøvrig plassert i kjellerrom, skadeomfanget ved lekkasje på bereder vil være minimalt, men iht dagens krav skal bereder har brutt avløp fra sikkerhetsventil til rom med sluk eller fuktføler som varsler lekkasje på berederen. Det anbefales at det monteres automatisk lekkasjesikring

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Varmesentralanlegget var nytt i 2010

Boligen er utstyrt med gulvmontert luft til luft varmepumpe av type Daikin, plassert i stue ved kjøkken.

-Anbefalt intervall for service er minst hvert 2 år, innvendig filter bør regelmessig renses/støvsuges. Selger opplyser om at innvendig filter er regelmessig rensset

Merknader:

-Varmepumpen er fra 2010, over halvparten av bruks- og levetid er forbigått. Forventet levetid er ca. 15 år, avhengig av bruk, service og vedlikehold

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på kjøkken.

-Avtrekk på kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringdagen

Merknader:

-Våtrom og wc-rom har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Våtrom har heller ingen tilførsel med tilluft, det bør også etableres. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling

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 23.10.2002

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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med skrusikringer plassert i vindfang ved vaskerom. Anlegget er utenpåliggende og det er totalt 16 kurser inkludert hovedsikring.

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 er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 23.10.2002

Merknader:

- Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget før 1999
- Anlegget er av eldre dato og har skursikringer, skrusikringer er en gammel type sikring og et sikkert tegn på at anlegget bør oppgraderes/skiftes ut

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det foreligger tegninger for redskapshus, datert 1978. Redskapshuset ble påbegynt, men ikke ferdigstilt. Ved videre oppføring/ferdigstillelse bør det undersøkes nærmere med Sarpsborg kommune

-Det foreligger tegninger for garasje, datert 2003

-Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, datert 1980. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:

-Terrassen i 1. etasje er utvidet i senere tid. Terrassen måles til ca 67 kvadratmeter og kan kreve søknad, gjennomsnittshøyde mellom terreng og større deler av konstruksjon er også over 1,0 meter. Undersøkelser med kommunen anbefales da tiltaket kan være søknadspliktig

-Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger eller godkjenning for oppføring av låven. Selger opplyser at bygningen ble oppført rundt 1960-tallet. For tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998 utstedes det ikke ferdigattest i dag, og slike saker anses som avsluttet hos bygningsmyndighetene

-Rekkverkshøyde måles til 0,9 meter og er forskriftsmessig iht gjeldende krav ved oppføring men for lavt iht dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm

-Rekkverk på innvendige trapper er lavere enn 0,9 meter, samt avstand mellom liggende bord er over 10 cm, høyde skal minimum være 0,9 meter og maks avstand mellom liggende bord er 2,0 cm. Den lave høyden og utforming gir økt risiko for klatre- og fallulykker

-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 1981

-Det foreligger melding om oppføring av garasje, datert 12.01.2004

BRANN OG SIKKERHET:

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

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Siste tilsyn og feiing av ildsteder utført 07.03.2024 og 16.08.2024. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Drenering er naturlig, ved at overvann/regnvann følger tomtens terreng vil det være naturlig at noe vann renner under boligen og blir synlig i kjelleren. Tilstrekkelig bortledning av vann vil være utfordrende og kostbart å få til ta terrenget hovedsakelig består av fjell. Mindre tiltak for å få vannet unna anbefales for å unngå unødvendige fuktpåkjenninger mot etasjeskille. Også vurdert i pkt 1.2
1.2	Krypekjeller
	-Innerst i kjelleren registreres det noe mindre vannsamlinger. Dette er ikke unormalt da tomten og dreneringen hovedsakelig består av fjell og skråner via boligen som vil gi vanninsig ved større nedbørsmengder -For å unngå kondens, og at fukt trekker seg inn i trekonstruksjon/etasjeskille, anbefales det å etablere fuktsperre mot grunn. Fuktsperre/plastfolie mot grunn vil hindre at fukt fra grunnen avdunster til krypromslufta, som videre kan gi fuktskader i trekonstruksjon
1.3	Terrengforhold
	-Det er manglende anbefalt helning fra grunnmur. Ved at boligen har tilknyttet kjeller eller rom som ligger under terreng, 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
2.1	Yttervegger
	-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut -Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Takvindu i 2.etasje har punktert, vindu er moden for utskiftning -Som tidligere nevnt er utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes i tiden fremover
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Ventilering/lufting kan ikke påvises å være tilstrekkelig. Det registreres at isolasjon ligger dels tett mot undertak, som hindrer gjennomlufting via gesims- og takutstikk. Manglende ventilering/lufting vil kunne gi økt risiko for kondensdannelser
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det opplyses om at det er utført takfornyning. Dette forlenger levetiden for tekkingen noe samt det kosmetiske, men forlenger ikke bruks- og levetid for undertaket. Undertak og taktekking er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

	-Som tidligere nevnt i pkt 4.1 registreres det noe mangelfull ventilering/lufting. Isolasjon ligger dels tett mot undertak nederst ved takfot, som hindrer gjennomlufting -Avløpslufting er avsluttet med durgoventil på loft og det registreres noe lukt og misfarget undertak som kommer i følge. Avløpslufting skal føres mot det fri/over tak -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 -Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra varm side, som kan føre til kondensproblemer -Selger opplyser om at det ved tilfeller er mus på loft, ingen tegn til mus på befaringsdagen
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Dels- elde og slitasje på gulv, det er grønske i konstruksjon og slitte bord. Vedlikehold og utskiftninger må kunne påregnes. Enkelte terrassebord i 2.etasje er ikke tilstrekkelig festet og ligger løse. Tiltak for å feste disse må også forventes
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Mekanisk avtrekk bør etableres -Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Gulvet er flatt, bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes mot sluk og kan bli liggende på gulv ved lekkasje fra vanninstallasjoner. Fall rundt sluk er også manglende, samt høydeforskjell fra sluk til topp membran ved dør er manglende, terskel og fliser ligger nesten i samme høyde. Oppkanten mot dør er en avgrensning, som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet dersom en lekkasje skulle oppstå
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Eldre sluk, membran i sluk kan ikke konstateres på befaringsdagen -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand
7.2.1	Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling
	-Trepanel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader -Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Mekanisk avtrekk bør etableres -Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling -Overflater og utstyr er fra byggeår, oppgradering/utskiftninger må kunne forventes for å tåle videre fremtidig bruk
7.2.2	Vaskerom 1.etg Overflate gulv
	-Tilnærmet flatt gulv flere steder, rundt sluk er det ca. 0,5 cm fall på 1,0 meter ut fra sluk -Belegg er montert direkte på tregulv. Ved at belegg er montert ikke-sugende underlag vil det være større risiko for blæredannelser og at belegget løsner fortere
7.2.3	Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk

	-Plastsluk under vask, belegg påvist intakt men slukring er ikke festet og ligger løst -Våtromsløsningen er over 40 år, trepanel er heller ikke egnet materiale for bruk på slike rom, som kan være en risiko med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader. våtrommet modent for oppgradering/rehabilitering for å tåle dagens og videre fremtidig bruk
7.3.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	-Takvindu over badekar har punktert, vurdert i pkt 3.1 -Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Mekanisk avtrekk bør etableres -Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling -Overflater og utstyr er fra byggeår, og er utdatert med behov for oppgraderinger
7.3.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	-Belegg er montert direkte på tregulv med merkbare ujevnheter og luftrom enkelte steder. Ved at belegg er montert ikke-sugende underlag vil det være større risiko for blæredannelser og at belegget løsner forter. Forhold tilsier at belegget er modent for utskiftning/oppgradering
7.3.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Sluk under badekar, deler av badekar er forstøttet mot sluk og det er begrenset mulighet for tilkomst/inspeksjon -Som tidligere nevnt registreres det luftrom enkelte steder på gulvbelegg. Ved at belegg er montert ikke-sugende underlag vil det være større risiko for blæredannelser og at belegget løsner fortere -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, badet må kunne påregnes rehabilitert for å tåle dagens og videre fremtidig bruk
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Avløpslufting er avsluttet med durguventil på loft. Avløpslufting skal føres mot det fri, helst over tak med minst samme dimensjon som starten på avløpsrøret. Ved underdimensjonert avløpslufting kan det oppstå vakuum i rørsystemet. God avløpslufting bidrar til at det ikke blir en oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene -Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering 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
10.2	Varmtvannsbereder
	-Berederen er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Berederen er forøvrig plassert i kjellerrom, skadeomfanget ved lekkasje på bereder vil være minimalt, men iht dagens krav skal bereder har brutt avløp fra sikkerhetsventil til rom med sluk eller fuktføler som varsler lekkasje på berederen. Det anbefales at det monteres automatisk lekkasjesikring
10.4	Varmesentraler
	-Varmepumpen er fra 2010, over halvparten av bruks- og levetid er forbigått. Forventet levetid er ca. 15 år, avhengig av bruk, service og vedlikehold
10.5	Ventilasjon
	-Våtrom og wc-rom har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Våtrom har heller ingen tilførsel med tilluft, det bør også etableres. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling