

# TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: **Gnr 80: Bnr 46, bnr 409**  
Kommune: **3014 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE**  
Betegnelse: **Annet**  
Adresse: **Skolegata 16, 1831 ASKIM**

Dato befaring: 15.11.2024  
Utskriftsdato: 03.12.2024

**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**

Moen Takst AS  
Fagerliveien 2, 1820 SPYDEBERG  
Telefon: 415 58 912

**Sertifisert takstingeniør:**

Are Johan Moen  
Telefon: 415 58 912  
E-post: are@moentakst.no  
**Rolle: Uavhengig takstmann**



## Takstingeniørens rolle

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:  
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/9a985b7c-eb0e-4a22-980d-2d78d8cae135>

## Forutsetninger

**Denne rapporten er ikke ment for bruk ved omsetning av bolig, og gir ikke fullgodt informasjonsgrunnlag for hverken kjøpere eller selgere. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst, da denne rapporten er bygget på en standard (NS 3600) ment for boligomsetning.**

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.

Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstmannens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

### Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggetekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

### Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Konklusjon tilstand

Næringsbygg med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1930. Grunnmur i betong. Veggene har murkonstruksjon, oppført med dobbel teglsteinsforblending med hulrom i mellom. Takkonstruksjon i betong, fra byggeåret. Taktekingen er av stål-/aluminiumsplater. Vinduer har rammer og karmer av tre. Vinduer er hovedsakelig fra byggeåret, og er koblede vinduer. Byttet vinduer i 2. etasje mot syd og øst, disse vinduene har 2-lags isoler-/energiglass fra 2000 og 2021. Kjøkkeninnredning med slette, lyse fronter samt laminert benk med nedfelt kjøkkenvask i både 1. etasje og i 2. etasje. Bad med fliser på gulvet og panel på vegger. Innredet med enkel servant, dusjkabinett og toalett. Toalettrom i kjeller, innredet med servant og toalett.

Næringsbygget bærer preg av alder og slitasje, med flere påviste avvik som reduserer funksjonalitet og levetid på enkelte bygningsdeler og installasjoner. Grunn og fundamenter viser sprekker, fuktproblemer og utilstrekkelig drenering, noe som medfører risiko for fuktskader i kjeller og grunnmuren. Yttervegger og vinduer har skader som råte, sprekker og manglende tetting, og vinduene har synlige tegn på aldring og svekket isolasjonsevne.

Taktekking og takkonstruksjon fremstår som eldre med begrenset lufting og slitasje på materialene, som kan medføre kondensproblemer. Innvendige overflater viser slitasje utover normal bruk, men dette påvirker ikke funksjonaliteten i stor grad. Våtrom mangler tilfredsstillende tettesjikt og slukløsninger, og totalreovering er nødvendig for å oppnå dagens standard.

VVS-installasjoner og elektriske anlegg fungerer, men alder og manglende dokumentasjon skaper usikkerhet rundt levetid og sikkerhet. Tiltak som utvidet el-kontroll og jevnlig vedlikehold anbefales. Utvendige støttemurer og balkonger viser tegn til skade og slitasje, og trenger utbedring for å sikre funksjonalitet og hindre videre forvitring.

Samlet vurdering tilsier at bygget har behov for omfattende vedlikehold og oppgraderinger. Noen avvik krever umiddelbare tiltak, mens andre bør sees i sammenheng med større oppgraderinger for å sikre byggets videre funksjonalitet og verdi.

SPYDEBERG, 03.12.2024



Are Johan Moen  
Bygningstekniker/Takstmann MNT  
Telefon: 415 58 912

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
<b>Kunde:</b>	Skolegata 16 AS v/Ole Johnny Arnesen
<b>Takstingeniør:</b>	Are Johan Moen
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 15.11.2024. - Are Johan Moen. Bygningstekniker/Takstmann MNT. Tlf. 415 58 912 - Skolegata 16 AS v/Ole Johnny Arnesen.

Eiendomsopplysninger	
<b>Eiend.betegnelse:</b>	Annet

Matrikkeldata	
<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: 3118 INDRE ØSTFOLD Gnr: 80 Bnr: 46</b>
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	477,6 m <sup>2</sup> Arealkilde: Areal hentet fra eiendomsverdi/kartverket.
Hjemmelshaver:	Skolegata 16 AS
Adresse:	Skolegata 16
<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: 3118 INDRE ØSTFOLD Gnr: 80 Bnr: 409</b>
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	623 m <sup>2</sup>
Hjemmelshaver:	Skolegata 16 AS

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler		Kommunale opplysninger, tilsendt fra megler.			

# Bygninger på eiendommen

## Næringsbygg

### Bygningsdata



Byggeår: 1909 Kilde: Antatt byggeår.

### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	60	54		54	Toalettrom, lager
1. etasje	260	230		230	Kontor, kontor m/kjøkken, lagerrom
2. etasje	260	225		225	Trapperom, kontor, kontor, åpent kontorandskap, kjøkken, bad, arkivrom
Sum bygning:	580	509	0	509	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

### Kommentar areal


- Lav høyde i deler av kjeller, målt til ca. 1,8 meter. Areal er ikke måleverdig.
- BTA er skjønnsmessig beregnet.

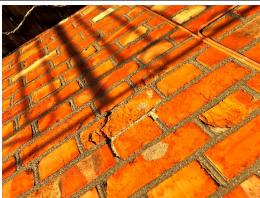

# Tilstandsvurdering

## Tilstandsvurdering for Næringsbygg



Grunn og fundamenter, generelt - Næringsbygg	
Beskrivelse:	Bygningen har betong grunnmur.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Grunnmuren har sprekkdannelser. - Det er registrert løs puss på muroverflater. Material/symptom: - Det må foretas lokal utbedring.

Andre deler av grunn og fundamenter - Næringsbygg	
Beskrivelse:	Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. - Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier. - Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen. - Påvist salt/kalkutslag på vegger i kjeller. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg. Material/symptom: - Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengning inn i kjeller.
	TG: 3 



Drenering, bearbeidet terreng - Næringsbygg	
Beskrivelse:	Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset. Ukjent alder.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. - Det er ikke montert topplist på grunnmursplasten. Manglende avslutning i øvre kant kan føre til at vann fra nedbør og snøsmelting renner ned bak grunnmursplasten.
	TG: 3 

Yttervegger - Næringsbygg	
Beskrivelse:	Veggene har murkonstruksjon, oppført med dobbel teglsteinsforblending med hulrom i mellom. 2. etasje er tilleggsisolert fra innsiden med ca. 50 mm isolasjon.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Påvist stedvis sprekker/avskalling på utvendig forklledning. Bærer preg av elde. Material/symptom: Sprekker og avskalling på utvendig forblending bør utbedres for å hindre videre forvitring og fuktinntrenging. Uten tiltak kan skadene forverres og redusere konstruksjonens levetid.
	TG: 2 

## Vinduer - Næringsbygg

Beskrivelse:	Vinduer har rammer og karmen av tre. Vinduer er hovedsakelig fra byggeåret, og er koblede vinduer. Byttet vinduer i 2. etasje mot syd og øst, disse vinduene har 2-lags isoler-/energiglass fra 2000 og 2021.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vinduenes karmen er slitt med synlige sprekker i treverket, påvist råteskader i vinduer. Dette kan tyde på nedbrytning av materialet, som kan være forårsaket av aldring, fuktpåvirkning eller manglende vedlikehold.</li><li>- Ikke tilstrekkelig tett rundt vinduer. Påvist sprekker i tekking og manglende beslag rundt vinduer. X</li></ul> Material/symptom: Vinduer med råteskader og slitte karmen må skiftes ut eller repareres. Tetting og beslag rundt vinduer må forbedres for å hindre lekkasjer og fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres, noe som kan føre til redusert isolasjonsevne og ytterligere nedbrytning av omkringliggende materialer.
	TG: 3 

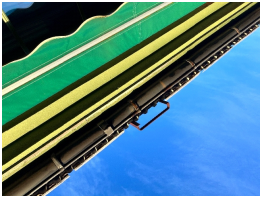
## Ytterdører og porter - Næringsbygg

Beskrivelse:	Doble ytterdører til 1. etasje, fra 2000. Terrassedør med isolerglass i 2. etasje, fra 2000.-
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.</li><li>- Påvist dels slitasje på dører, bærer preg av elde.</li><li>- Påvist manglende beslag under dør. Beslag og tetting rundt, og særlig underdør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.</li></ul> Material/symptom: - Utvendige dører bærer preg av elde og slitasje, det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på påregnes utskiftninger i tiden som kommer.
	TG: 2 

Innvendige dører - Næringsbygg	
Beskrivelse:	Profilerte dører.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<div style="text-align: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div>

Takkonstruksjoner - Næringsbygg	
Beskrivelse:	Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjonen i betong, fra byggeåret.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.</p> <p>- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.</p> <p>Material/symptom:</p> <p>- Luftingen bør utbedres for å lukke avviket, men det er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekkingen bør lufting over tak vurderes for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.</p> <div style="text-align: right;">TG: 2 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div>


Taktekking og membraner - Næringsbygg	
Beskrivelse:	Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekkingen er av stål-/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. - Alder for taktekkingen er ukjent, fremstår som eldre.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>- Levetid stålplater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Påvist avflassing på plater, som er tegn/indikasjon på elde.</p> <p>Material/symptom:</p> <p>- Tekkingen fremstår uten synlige tegn til lekkasjer ved inspeksjon. Likevel bør tilstanden overvåkes nøye over tid for å fange opp eventuelle endringer. For å oppnå en tilstandsgrad 0 eller 1 vil det på sikt være nødvendig å skifte ut tekkingen, men det er utfordrende å fastsette et presist tidspunkt for når dette bør gjøres. Regelmessige vurderinger vil være avgjørende for å bestemme behovet for utskifting.</p> <div style="text-align: right;">TG: 2 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div>

Utvendige beslag - Næringsbygg	
Beskrivelse:	Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.</p> <p>- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.</p> <p>- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. Dette kan føre til økt slitasje og funksjonssvekkelse over tid, noe som kan påvirke evnen til å håndtere vannavrenning effektivt. Slitasje på disse komponentene er vanlig når de nærmer seg slutten av sin levetid.</p> <p>Material/symptom:</p> <p>- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.</p> <div style="text-align: right;">TG: 2 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div>

Trapper og ramper - Næringsbygg	
Beskrivelse:	Bygningen har betongtrapper innvendig.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>- Trappen har ikke håndlist på begge sider, noe som innebærer at den ikke har tilstrekkelig avgrensning for å gi støtte på begge sider, slik som forventet for dagens standard for sikkerhet.</p> <p>Material/symptom:</p> <p>- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.</p> <div style="text-align: right;">TG: 2 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div>




### Balkonger, terrasser ol. - Næringsbygg

Beskrivelse:	Balkong på 6 m <sup>2</sup> , vendt mot syd, med tilgang fra kontorlandskapet.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Material/symptom: - Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
	TG: 2 <input type="checkbox"/>


### Piper, plassbygde ildsteder m.v. - Næringsbygg

Beskrivelse:	Boligen har mursteinspipe. Vedovn i kontorlandskap.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, kan det være økt risiko for slitasje og funksjonssvikt i tiden fremover. Det anbefales derfor å gjennomføre en grundigere vurdering av pipens tilstand, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak som rehabilitering eller utskiftning for å sikre fortsatt forsvarlig bruk og unngå potensielle problemer. Material/symptom: - Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
	TG: 2 <input type="checkbox"/>

### Frittstående dekker - Næringsbygg

Beskrivelse:	Etasjeskiller er av betongdekke. Foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjeskillet, målt mellom 5 - 10 mm avvik i rommene. Dette er ansett som normalt alder tatt i betraktning.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Påvist sprekker i betongdekket samt dels synlig armering mot yttervegg. Dette skyldes trolig kuldebro/frostspreg. Material/symptom: - Det bør gjøres ytterligere undersøkelser for å finne årsak, fare for videre skadeutvikling.
	TG: 2 <input type="checkbox"/>


### Overflater på innvendige gulv - Næringsbygg

Beskrivelse:	Kjeller: Betong  1. etasje: Betong, teppe og laminat.  2. etasje: Belegg og fliser.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Material/symptom: - Det er ikke behov for utbedring. Skader vil ikke ha noe å si for bygningens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes.
	TG: 2 

### Overflater på innvendige vegger - Næringsbygg

Beskrivelse:	Kjeller: Betong  1. etasje: Panel og pusset mur.  2. etasje: Panel.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Material/symptom: - Det er ikke behov for utbedring. Skader vil ikke ha noe å si for bygningens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

### Overflater på innvendig himling - Næringsbygg

Beskrivelse:	Kjeller: Betong  1. etasje: Betong.  2. etasje: Panel.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	
	TG: 1 

### VVS-installasjoner, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	Innvendige vannledninger er av kobber med forskjellig alder. Hovedsakelig eldre opplegg. Det er avløpsrør av støpejern og plast, med forskjellig alder. Kommunal vannforsyning Kommunalt avløp med slamavskiller
--------------	---

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger. - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger. Material/symptom: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.</p> <p>Informasjon fra Indre Østfold kommune:</p> <p>Dersom eiendommen har slamavskiller/septiktank, ligger den trolig i et område der kommunen har felles avløpssystem for kloakk og overvann. I alle slike områder planlegger kommunen å legge atskilte ledninger for kloakk og overvann. Dette kaller vi å separere avløpsledningene/sanere. I områder med felles kommunalt avløpssystem, er som regel den private avløpsledningen også en felles ledning der kloakk og overvann er koblet sammen. I forbindelse med framtidig kommunal sanering, vil eiendommen få pålegg om separering av egne private stikkledninger dersom dette ikke allerede er utført. Alt arbeid med private stikkledninger er huseierens ansvar, og huseieren må dekke alle kostnadene for dette. Eiendommen vil også få pålegg om utkobling av septiktanken. Informasjon om pågående og planlagte saneringsprosjekter kan finnes på kommunens hjemmeside. En årlig tømning av slamavskiller tilknyttet kommunalt avløp er inkludert i avløpsgebyret. Ta kontakt med kommunen for å undersøke om det er startet en påleggssak på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp.</p>	TG: 2 <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	--	-----------------------------------

Andre sanitærinstallasjoner - Næringsbygg		
Beskrivelse:	Varmtvannstanken fra 2018, er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller. Varmtvannstanken fra 2005, er på ca. 200 liter og er plassert i 2. etasje.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet. Material/symptom: - Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.</p>	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt - Næringsbygg		
Beskrivelse:	Bygningen har naturlig ventilasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input type="checkbox"/>

Andre VVS-installasjoner - Næringsbygg		
Beskrivelse:	2 stk. eldre luft/luft varmepumper.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. - For å sikre varmepumpens levetid, anbefales det å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år. Generelt sett kan en varmepumpe forventes å vare i rundt 12 til 15 år. Det er imidlertid viktig å merke seg at dette er estimert levetid, med godt vedlikeholdt og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Material/symptom: - Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.</p>	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Elkraft, generelt - Næringsbygg		
Beskrivelse:	<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>Sikringsskap med automatiske sikringer. Påkostninger i 2000. Elektrisk oppvarming med panelovner.</p>	

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.	TG: 2 <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	---	-----------------------------------

### Utendørs, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	Flat tomt.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Material/symptom: - Justering av terreng rundt bygningen anbefales for å sikre avrenning bort fra grunnmuren. Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskader i kjeller og grunnmur.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

### Annet - Næringsbygg

Beskrivelse:	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Material/symptom: - Det bør gjennomføres radonmålinger.	TG: 2 <input type="checkbox"/>


### VVS-installasjoner, generelt - Næringsbygg / Kjeller / Toalettrom

Beskrivelse:	Toalettrom i kjeller, innredet med servant og toalett.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.	TG: 2 <input type="checkbox"/>


### Kjøkkeninnredning - Næringsbygg / 1. etasje / Kontor m/kjøkken

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med slette, lyse fronter samt laminert benk med nedfelt kjøkkenvask. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. - Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input type="checkbox"/>

### Kjøkkeninnredning - Næringsbygg / 2. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med slette, lyse fronter samt laminert benk med nedfelt kjøkkenvask. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning som overstiger normal slitasjegrad, noe som indikerer høyere belastning eller manglende vedlikehold. - Det er påvist fukt skjolder og svelling i bunnplaten i benkeskapet, men det ble ikke målt unormale fuktverdier på befaringen. Skadene kan være et resultat av tidligere fuktproblemer, men det er ingen tegn til aktiv fuktighet på nåværende tidspunkt. Material/symptom: - Kjøkkeninnredningen har slitasje og skader, men fungerer fortsatt. På sikt kan utskifting av enkelte deler bli nødvendig for å opprettholde funksjon. Uten tiltak kan slitasjen forverres og påvirke både funksjon og utseende.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

### Sanitærinstallasjoner, generelt - Næringsbygg / 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Bad med fliser på gulvet og panel på vegger. Innredet med enkel servant, dusjkabinett og toalett. Panelovn på veggen. Naturlig ventilering.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. - Ikke bygget som våtrom med tettesjikt og sluk. Material/symptom: Våtrommet må totalrenoveres for å tilfredstille dagens krav til tetthet. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet kan tåle forsiktig bruk, det er dog ingen garantier for tetthet.</p>
	TG: 3 