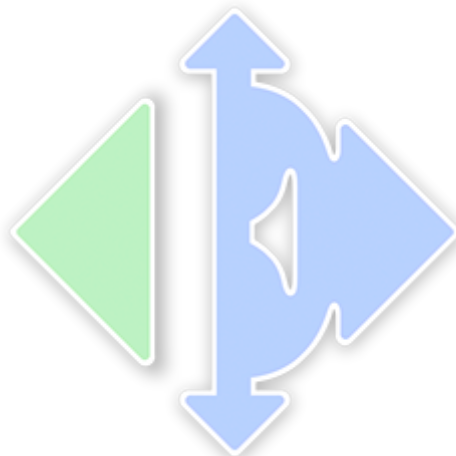


Enebolig med hybel og leilighet  
Flateby Skogsvei 20  
1459 Nesodden



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

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

**Utført av:**

Takstmann

**Marcus Winther**

Dato: 18/09/2024

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

92825503

marcus@dinboligbistand.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:6, Bnr: 221 Snr: 1 & 2
<b>Hjemmelshaver:</b>	Kethe M Svantorp-Tveiten, Ola Svantorp-Tveiten & Lars Nordlie
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	Felleseie tomt 1 622 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	-
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	-
<b>Forsikringsforhold:</b>	-
<b>Ligningsverdi:</b>	-
<b>Byggeår:</b>	1998

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

06.09.2023 / 18.09.2024

Boligen er kontrollert i dagslys, gode tilkomstmuligheter for vurdering av bygningsdeler relevant for rapporten. Boligen er umøblert på befaringsdagen og selger for seksjon 1 var tilstede under besiktelsen og kom med opplysende informasjon relevant for rapporten. Selger for seksjon 2 overdrar sin del til eiere av seksjon 1.

**Forutsetninger:**

Bygningsmassen er seksjonert med seksjonsnummer 1 og 2, hvor 1.etasje, underetasje og hybel er tilknyttet seksjon nr 1 og leilighet er tilknyttet seksjon nr 2. Befaringen tar for seg vurderinger av hele bygningsmassen.

**Oppdragsgiver:**

Ola Svantorp-Tveiten

**Tilstede under befaringen:**

Kethe M Svantorp-Tveiten &amp; Ola Svantorp-Tveiten

**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter

**OM TOMTEN:**

Bygningsmassen står oppført på skrående terreng, gjennomgående fra sør-vest mot nord-øst. Grunnforhold antas hovedsakelig å være av fjell og sprengte masser. Terreng rundt boligen bestående av asfalterte gang- og parkeringsarealer samt kulestein. Deler av tomen er også naturtomt.

**OM BYGGEMETODEN:**

Grunnmur av betong antatt fundamentert på fjell og faste masser. Fundamentering ligger hovedsakelig under bakkenivå og er noe begrenset å kontrollere. Drenering antas å være fra byggeår med noe utbedringer i senere tid. Takvann føres ned mot terreng og avløpssystem. Yttervegger hovedsakelig oppført i leca isoblokker som er pusset og malt. Tilbygg tilknyttet seksjon 2 antas å være oppført med isolert bindingsverk av tre, med malt trepanel på utside. Vinduer og balkongdører til seksjon 2 med PVC og 3-lags glass fra 2018. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass og malte karmen i seksjon 1, fra byggeår og noe nyere fra 2018. Takkonstruksjon av type pulttak og flat tak, hovedkonstruksjonen antas å være konstruert med lecaplank/elementer, pulttak oppført i trekonstruksjon og er tekket med bordtak med papp under, flat tak er tekket med sarnafil med påstøp og terrassedekke i tre.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Stor bolig med 3 etasjer, med hybel og leilighet. Boligen er delt i 2 seksjoner.

Boligen er opprinnelig fra slutten av 90-tallet, som har blitt oppgradert gjennom årene. Ved befaring av eiendommen, er det tydelig tegn på at utførelser på arbeid av boligen er sviktende og mangler faglige grunnlag samt dokumentasjon for utførte byggemetoder. Dette har gitt følgeskader på boligen i form av lekkasjer, utettheter og skader på bygningskonstruksjoner. De fleste utførte arbeider tilfredsstillende ikke dagens krav til metode for utførelse og det som kreves av en funksjonell bolig til dagens standard og bruk. Det må forventes utbedringer og oppgraderinger.

**Verdt å bemerke seg:**

- Det fremkommer fuktpåkjenninger fra overliggende konstruksjon (takterrasse) flere steder i boligen.
- Oppbygningen til takterrasser samt gangarealer rundt boligen i 1.etasje bærer preg av tydelig utettheter og ufaglig utførelse, det må påregnes rehabilitering.
- Høyde og utforming av rekkverk er ikke iht. gjeldende forskrift.
- Bad i hybel og bolig tilknyttet seksjon nr.1 bærer preg av ufagmessig utførelse.
- Utvendige fasader bærer preg av midlertidige løsninger/forsøk på reparasjoner, og må påregnes oppgradert/rehabilitering.
- Vinduer i 1.etasje og hybel tilknyttet snr.1 er utdaterte og bør skiftes ut i nær tid.
- Utvendig drenering er stedvis i dårlig tilstand.
- Det foreligger pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget, anlegget bør utbedres av fagkyndig personell.
- Manglende dokumentasjon på arbeider som krever faglig kompetanse.

Overnevnte punkter er noe av det som fremkommer i rapporten, rapporten bør leses i sin helhet.

**ANNET:****OPPVARMING:**

- Åpen peis i stue og på bad i 1.etasje (seksjon 1)
- Vannbåren gulvvarme i 1. etasje, tilkoblet bergvarmepumpe. (seksjon 1)
- Bergvarmepumpa med oppvarming av tappevann og vannbåren varme. (seksjon 1)
- Elektriske varmekabler på badet i underetasje. (seksjon 1)
- Varmefolie på stue og kjøkken i underetasje. (seksjon 1)
- Varmekabler på bad og oppholdsrom i leilighet. (seksjon 2)

**DOKUMENTKONTROLL:****KILDER:**

Hjemmelshaver  
Kommunale opplysninger i meglerpakka  
Eiendomsverdi.no  
Det er levert egenerklæring fra selger  
Reklamasjonsrapport, utarbeidet av Din BoligBistand AS datert 04.11.2022.  
Tidligere takstrappport

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):****UNDERETASJE-HYBEL:**

-Overflater bestående av malte slette vegger, malt slett himling og laminatgulv. Badet har fliser på vegger, malt slett himling og fliser på gulvet.

**1.ETASJE-BOLIG:**

-Innvendige overflater bestående av pussede og malte murvegger, malt slett himling og parkett/fliser på gulv. Badet har malte slette vegger med fliser på vegg i dusj, malt slett himling og fliser på gulv med sokkelflis.

**2.ETASJE-LEILIGHET:**

-Malte slette vegger, malt trepanel i tak og laminat/vegg-vegg tepper på gulv. Badet har fliser på vegger, malt trepanel i tak og fliser på gulv.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****PLANHET/GULVER:**

-Største målte planavvik i underetasje måles til ca. 2,0 cm på 2,0 meter. Det bemerkes også at gulv har noe svakke/skjevheter ved stue mot gang.  
-Største målte planavvik i 1.etasje måles til ca. 1 - 1,5 cm på 2,0 meter  
-Største målte planavvik i leilighet måles til ca. 0,5 - 1,0 cm på 2,0 meter  
-Laminatgulv i soverom i 1.etasje har dårlig utførelse ved at gulvene ikke ligger på samme nivå, og mangler overgangslist.

**OVERFLATE VEGG/HIMLING:**

-Vegger og tak i leilighet har lite slitasje, noe gjennomslag av skruer enkelte steder samt merker/skruehull etter veggoppheng.  
-I 1.etasje og hybel er det hovedsakelig pusset/malt murvegger og tak, noe gips på vegger og himling. synlige sparkelskjøter på gips flere steder på vegger samt sprekker.

**ROM UTEN SLUK:**

-Wc-rom i 1.etasje med servant og gulvmontert toalett. Rommet har ikke sluk eller automatisk lekkasjesikring.

**OPPLEGG FOR VASKEMASKIN / 1.ETASJE:**

-Plassering av vaskemaskin er ugunstig. Vaskemaskinen er plassert i gangareal utenfor heis, i veggnisje mot badet. Det er ingen sluk i gang og manglende lekkasjesikring, kun en spalte i bunn mot bad. Plasseringen er ikke tilfredsstillende, ved eventuelt en lekkasje vil vann ledes til gang og andre bygningsdeler. Det anbefales at det må etableres lekkasjesikring.

**BADSTUE / 1.ETASJE:**

-Badstuen har fuktskader som kommer fra overliggende konstruksjon. Det ble utført fuktmåling flere steder, høye verdier ved måling.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Det henvises til selgers egenerklæringskjema.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

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

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Underetasje	64	0	0	0	31	33
1.etg/bolig - Snr 1	170	0	0	213	168	2
2.etg/bolig - Snr 1	14	3	0	59	14	0
2.etg/leilighet - Snr 2	59			16	59	3
SUM BYGNING	307	3	0	288	272	38
SUM BRA	310					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje	0	41	0	0	0	41
SUM BYGNING	0	41	0	0	0	41
SUM BRA	41					

**BRA-i:**

Underetasje/hybel(Snr 1 og 2):

-Integrert garasje, entre, gang, teknisk rom, heisrom, stue/kjøkken, gang og bad

1.etasje-bolig(Snr 1):

-Entre, peisestue, stue, kjøkken, gang, wc-rom, bad, badstue, 2 soverom, omkleddingsrom og kontor

2.etasje/leilighet(Snr 2):

-Gang, kontor, soverom, stue/kjøkken og bad

Annet(Snr 1):

-Heisrom i 2.etasje

**BRA-e:**

Underetasje/hybel(Snr 1 og 2):

-Ingen

1.etasje-bolig(Snr 1):

-Ingen

2.etasje/leilighet(Snr 2):

-Sportsbod

Annet(Snr 1 og 2):

-Dobbeltgarasje

**MERKNADER OM AREAL:****TAKHØYDER:**

-Takhøyde i underetasje/hybel er ca. 2,18 meter

-Takhøyde i 1.etasje er ca. 2,36 - 2,60 meter

-Takhøyde i leilighet er varierende da det er pulttak/saltak med forskjellige takvinkler på alle rom. Det måles 2,0 meter på det laveste og 3,12 meter på det høyeste

**MÅLING:**

-Målingen er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

**AREAL:**

-Boligen har mye vinkler som gjør arealmålingen noe begrenset, det tas forbehold om mindre arealavvik

-Rapporten er oppdatert iht ny arealstandard NS3940:2023. Det ble gjennomført ny befaring 18.09.2024 for oppmåling av terrassareal.

Grunnet størrelse og utforming av terrasser gjør arealmålingen noe unøyaktig, det tas forbehold om mindre arealavvik.

-Svalgang oppført i betong er medtatt under TBA i arealtabellen da den er tilknyttet bygningskroppen

**GARASJE / UTHUS:**

Frittstående dobbelt garasje på ca. 41 kvm.

**Byggemåte:**

-Garasjen er fundamentert hovedsakelig på fjell med ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger er oppført med lettklinkerblokker og bindingsverk av tre. Utvendig pusset og noe malt trepanel. Innervegger er kledd inn med MDF panel. Takkonstruksjonen er av type flat tak med bærende trekonstruksjon, tekket med papp. Gulvet innvendig er av støpt betong, om konstruksjonen er isolert er ukjent. Det er etablert kryperom under deler av garasje. Ved inspeksjon av kryperom er det observert understøttelser under dekket som forsterkninger. Det er tydelig at betongdekket er underdimensjonert og har tegn til setninger og sprekker på overflater på gulvet.

**Merknader:**

-Innvendig er taket forsterket med synlig ståldrager slik at det skal tåle snølast. Det er tydelig at takkonstruksjonen er underdimensjonert.

-Innvendig er det synlig fjell mot vest. Fjellet er fuktig på befaringsdagen og det er tydelig fuktskjolder på gulvoverflater innvendig. Det er dårlig dreneringsforhold rundt garasje og det må forventes at det må gjøres tiltak med drenering.

**Vurdering:**

-Slik garasjen fremstår i dag anses den som rivningsklar.

## **BYGGMESTER:**

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

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

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

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Marcus Winther**

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

18/09/2024



Marcus Winther



## 1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Grunnmur av betong fundamentert på fjell og faste masser. Fundamentering ligger hovedsakelig under bakkenivå og er noe begrenset å kontrollere. Drenering antas å være fra byggeår med noe utbedringer i senere tid. Takvann føres ned mot terreng og avløpssystem. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten, ut ifra forhold og det som måles på befaringsdagen anses grunnforhold å være stabile.

#### Merknader:

-Det observeres knotteplast på bakside av støttemur mot sør-vest, denne er i relativ dårlig stand og ligger ikke tilstrekkelig klemt mot konstruksjonen. Ved besiktelse fra innside av garasje, bemerkes det fuktutslag som kommer av ytre fuktpåkjenninger.

-En god del avflasete overflater på utvendig grunnmur.

-TG2 settes med hensyn til tilstand og alder. Det må påregnes utbedringer av drenering og reparasjoner av enkelte steder på grunnmur.

### TG iu 1.2 Krypekjeller

Ukjent om det er tilknyttet kryprom under boligen, dette kan ikke konstateres på befaringsdagen.

#### Merknader:

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Bygningsmassen står oppført på skrående terreng, gjennomgående fra sør-vest mot nord-øst. Grunnforhold antas hovedsakelig å være av fjell og sprengte masser. Terreng rundt boligen bestående av asfalterte gang- og parkeringsarealer samt kulestein.

#### Merknader:

-Det er noe begrenset å kontrollere terrengforhold enkelte steder da det er opparbeidet større arealer med markplattinger.

-Generelt svak helning fra konstruksjonen, på bakside mot sør-vest skråner terrenget mot boligen. Som det nevnes i pkt. 1.1, er grunnmursplasten i dårlig tilstand, det vil oppstå vanninnsig mellom plast og grunnmur, som ifølge av dette har gitt konsekvenser på innside av garasje. Det er også relativt flatt terreng utenfor garasjeport, som ved store nedbørsmengder vil gjøre at vann trenger inn.

-TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig terrengforhold, samt synlig fuktpåkjenninger på innside av garasje. Reparasjoner/utbedringer må påregnes.

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

Yttervegger hovedsakelig oppført i leca isoblokker som er pusset og malt. Tilbygg tilknyttet seksjon 2 antas å være oppført med isolert bindingsverk av tre, med malt trepanel på utside.

Det gjøres visuell besiktelse fra utside kombinert med stikktaking av tilfeldige valgte områder.

**Merknader:**

- Det observeres mye riss/sprekker på utvendig fasader, det er også en god del avflassede overflater. Det bemerkes at det gjort forsøk på å reparere enkelte steder, løsninger anses som ufagmessig og vil kun fungere som en midlertidig løsning.
- Mindre trekonstruksjoner og trekledning viser tegn til mindre sprekkdannelse. Trekledningen på leilighetsdelen er forøvrig i god stand.
- Utvendig omramming er utført med vannbrett av stein, uten beslag eller tilstrekkelig tettningsmasse mot konstruksjon og vindu. En slik løsning er ikke anbefalt som gjør vindu og konstruksjonen sårbar for fukt, samt at det vil kreve hyppig vedlikehold.
- TG2 settes på bakgrunn av alder og tilstand, det må påregnes vedlikehold/repasjoner av utvendige fasader. Omramming av vinduer kan sees på i sammenheng.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

**LEILIGHET (snr.2):**

Vinduer og balkongdører i PVC med 3-lags glass, det registreres datostempling fra 2018. Nyere malt ytterdør. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med barnesikring.

**BOLIG (snr.1):**

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass og malte karm, det registreres datostempling fra antatt byggeår. Nyere balkongdør og vinduer på soverom mot sør-øst fra 2018. Nyere isolert ytterdør. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og sidehengslet med låsehemper.

**HYBEL (snr.1):**

Hev og skyvedør med 2-lags glass og malte karm, antatt fra byggeår. Nyere isolert ytterdør.

**Merknader:****LEILIGHET:**

- Vinduer og dører fungerer ok ved åpne-lukke, unntatt 1 stk vindu på kjøkken som ikke lar seg lukke fullstendig. Pakninger er også funksjonelle.
- Utvendig omramming utført med vannbrett i stein.

**BOLIG:**

- En del tørkesprekker og tegn til fuktpåkjenninger på innvendige trekarm og på utside.
- Noen vinduer er generelt harde ved åpne-lukke funksjon.
- Utvending omramming utført med vannbrett av stein, med manglende tilstrekkelig tettningsmasse mot konstruksjonen og vindu, en slik løsning egner seg ofte ikke da det vil kreve hyppig vedlikehold og gjør vindu og konstruksjonen sårbar for ytre fuktpåkjenninger.
- Relativ lite avstand mellom balkongdør og terreng/terrasse, ved manglende anbefalt avstand vil det kunne gjøre dør og konstruksjon utsatt for fuktpåkjenninger som ifølge av værforhold.

**HYBEL:**

- Hev- og skyvedør fra byggeår, noe tørkesprekker på trekarm.
- Ingen brann- og røyktett dør mellom garasjedel og hybel.
- Inngangsdør til hybel er smalere enn det som anbefales.

TG2 settes på bakgrunn av alder og tilstand på eldre vinduer og dører, det er begrenset bruks- og levetid. Det må påregnes utskiftninger av eldre vinduer, utvendig løsning med omramming må sees på i sammenheng med utskifting. 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.

**4. Tak****TG 3** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Takkonstruksjon av type pulttak og flat tak, hovedkonstruksjonen antas å være konstruert med lecaplank/elementer, pulttak oppført i trekonstruksjon som er tekket med bordtak med papp under, flat tak er tekket med sarnafil med påstøp og terrassedekke i tre. Selger opplyser om at takkonstruksjonen og tilhørende deler på leiligheten er oppført i 2018/2020.

**Merknader:**

- Det bemerkes på innside i seksjon 1 ved heis og i badstue, at det er flere avflasede partier samt tegn til fuktskader. Dette kommer trolig av utettheter i overliggende konstruksjon. lekkasjepunkt er forøvrig ukjent og bør lokaliseres slik at det unngås videre skader på konstruksjonen. Utførelse av oppbygningen avhenger av riktig metode.
- Lufting/ventilering av konstruksjonen er ukjent.
- TG3 settes på bakgrunn av tydelige fuktskader som kommer i følge av utettheter fra overliggende konstruksjon. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales. Estimert pris for utbedring er kun et anslag, pris kan variere.

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Ukjent

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med flat tak bestående av lecaplank/elementer, sarnafil, påstøp, tilfarere og terrassegulv. Videre er det pulttak antatt konstruert med sperretak og takåser i limtre med papp som undertak og bordtak. Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål og kobber.

Det gjøres visuell besiktelse fra tilgjengelige områder.

**Merknader:**

- Fallforhold og tilstand på tettesjikt under takterrasse er ukjent og ikke mulig å kontrollere uten fysiske inngrep.
- Det er ukjent hvordan lufting av takkonstruksjonen er ivaretatt, dette kan ikke konstateres på befaringsdagen.
- Tilstand og utførelse gjeldende gjennomføringer er ukjent og ikke kontrollert på befaringsdagen.
- Taket har helning på ca. 14/15 grader, anbefalt takhelling bør det minst være 22 grader.
- Det bemerkes elde, værslitasje samt vridninger flere steder på tekkingen. Videre vedlikehold/utskiftninger må påregnes på sikt.
- TG2 settes på bakgrunn av alder og tilstand.

**5. Loft****Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 3** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

**LEILIGHET (snr.2):**

-Leiligheten har egen balkong på ca. 15,8 kvm, oppført på betong med tettesjikt av antatt sarnafil/papp, tilfarere og terrassebord av oljet materiale. Rekkverk er forskriftsmessig men balkongen har et utspring med ingen sikring/rekkverk, dette må etableres.

Leiligheten har også adkomst til takterrasse som er tilknyttet seksjon 1.

**BOLIG (snr.1):**

-Takterrasse, markplattung og gangarealer tilknyttet hovedbolig. Takterrasse er oppført på dekke av betong med sarnafil under, videre er det lagt tilfarere og terrassebord av oljet terrassebord. Gangarealer oppført i betong med sarnafil under. Markplattung oppført på antatt faste masser, tilfarere og terrassebord av oljet og impregnerte bord. Rekkverk til takterrasse og gangarealer er oppført i pusset/malt mur og rekkverk i spileformat. Rekkverk og støttemurer er oppført med lettlinkeblokker som er pusset med noe rekkverk av trevirke.

**Til info:**

-Utforming av rekkverk på oppføringsåret den gang gjeldende TEK, stilte det andre krav i forhold til sikring og utforming. Tilstandsrapporter i dag skal utarbeides etter dagens regelverk og sikkerhet, samt utforming skal måles mot gjeldende krav.

**Merknader:**

-Utforming av rekkverk på takterrasse samt passasjer er for lave iht dagens forskrift, det måles ca. 0,5m - 0,9 m. Minimum høyde på rekkverk skal være 1,0 meter der konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Rekkverket må 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.

-Det er store tvil på hvordan konstruksjonen er bygd opp og hvilken vurdering som er tatt hensyn til ved valg av løsninger. Det er begrenset tilkomst for fullstendig vurdering av konstruksjonens oppbygning, men tydelig tegn på sviktende utførelse de fleste steder.

-Sluk/overløp mangler frostsikring, ved manglende frostsikring kan føre til gjenfryste sluk.

-TG3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Estimert pris for utbedring er kun et estimat, pris kan variere.

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Ifølge selger ble badet ble trolig bygd av A-membran i 2019.

På badet er fliser på vegger og malt trepanel i tak. Badet er utstyrt med servantinnredning med skuffer og speil, vegghegt toalett, dusj rett på flis med glassdører, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider, fordelerskap, mekanisk avtrekk i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

**Merknader:**

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner.

-Avtrekk trekker ok.

-Det påvises bom enkelte steder på vegger (mangler heft/lim kan ha sluppet), påviste områder har ingen store materielle påkjenninger og anses kun som kosmetisk.

-Badet har relativ liten slitasje.

**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.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Flislagt gulv med varmekabler og sluk i dusj.

---

**Merknader:**

- Ok fall i dusjsone, ledende fall fra andre vanninstallasjoner samt vegger mot sluk. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dør er ca. 2,0 cm. Det skal minimum være 2,5 cm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv, hvordan membran er løst mot terskel er ukjent og kan kun kontrolleres ved fysiske inngrep. Høydeforskjell er dermed ikke tilfredsstillende.
- TG2 settes på bakgrunn av tilstrekkelig høydeforskjell ikke kan påvises.

**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Membran av antatt smøremembran med mansjetter.

Normalt forventet levetid på et bad er 20 - 40 år. Dette henger også sammen med vedlikehold og riktig bruk av badet, samt utførelse.

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

---

**Merknader:**

- Plastsluk med funksjonell vannlås, det påvises noe tegn til membranduk klemt i slukring.
- Det utføres ikke hulltaking da aktuelle og hensiktsmessige områder er mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Det måles allikevel på erfaringsmessige utsatte steder for fukt, uten funn av forhøyede verdier.
- Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon for arbeider på badet.
- TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon/FDV på badet.

**7.2 Bad hoved****TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

---

Ifølge selger ble badet oppgradert i 2020.

På badet er det malte slette vegger og fliser i dusj, og malt slett himling. Badet er utstyrt med dobbelt servantinnredning med skuffer og speil. Vegghengt toalett, dusjnise, badstue, åpen peis, mekanisk avtrekk i yttervegg og spalte under dør for tilførsel av tilluft. Badet har også tilkomst fra utside via balkongdør.

---

**Merknader:**

- Vegghengt toalett har ingen spalte for synliggjøring av lekkasje. Lekkasjevann skal kunne oppdages raskt og ikke kunne føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler.
- Normalt trykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner.
- Det mangler sokkelflis på deler under servant.
- Det bemerkes tidligere fuktskader i tre ved takvinduer. Takvinduer av type plast som isolerer dårlig og vil gi følgeskader som kondens.
- TG2 settes med hensyn til tilstand. Utførelse av flisarbeider bærer tydelig preg av ufagmessigheter.

**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 bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk ved servantinnredning og i dusj.

**Merknader:**

- Det måles relativt lite fall enkelte steder på gulvet, spesielt ved badstue og toalett, noe ledende fall ellers. Ok fall i dusj. Høydeforskjell fra topp sluk ved servant til topp flis ved dør er ca. 0,8cm, fra sluk i dusj til flis ved dør er det ca. 3 cm. Hvordan membran er løst mot terskel er ukjent og kan kun kontrolleres ved fysiske inngrep.
- Rørøpplegg ved servant har manglete tilstrekkelig tettesjikt over gulv, det skal minimum være 2,5 cm over ferdig gulv, det måles til ca. 1,5 cm.
- Som nevnt i pkt. 7.2.1 anses flisarbeider å være ufagmessig utført.
- TG2 settes på bakgrunn av tilstand samt noe manglende tilstrekkelig fall på gulv.

**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2020
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av antatt smøremembran med mansjetter på gulv. Ukjent om vegger er behandlet med fuktbestandig materiale.

Normalt forventet levetid på et bad er 20 - 40 år. Dette henger også sammen med vedlikehold og riktig bruk av badet, samt utførelse.

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

**Merknader:**

- 2 stk sluk, vanskelig å konstatere membranduk/slukmansjett i sluker. Sluk ved servant ligger også dypt i påstøp.
- Manglende tilstrekkelig tettesjikt over ferdig gulv ved rørøpplegg.
- Stedvis løs membran mot vegg under servant, det mangler også sokkelfliser.
- Det utføres ikke hulltaking da vegger er oppført i mur. Det måles allikevel på erfaringsmessige utsatte steder, uten funn av forhøyede verdier på befaringsdagen. (det gjøres oppmerksom på at badet ikke har vært i bruk på 1 år).
- TG2 settes på bakgrunn av slukmansjett ikke kan påvises i sluk, samt tilstand. Det er heller ikke fremlagt noe dokumentasjon for arbeider utført på badet.

**7.3 Bad hybel**

## 7.3.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Ifølge selger ble badet noe oppgradert i 2019.

På badet er det fliser på vegger og malt trepanel i tak. Badet er utstyrt med servantinnredning med skuffer, dusj rett på flis med glassdør, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett, naturlig lufterventil og spalte under dør for tilførsel av tilluft. Badet har også utenpåliggende vannrør.

**Merknader:**

- Normalt trykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner.
- Noe mindre bom enkelte steder (mangler heft/lim kan ha sluppet), påviste områder har ingen store materielle påkjenninger og anses kun som kosmetisk.
- Badet har manglende anbefalt luftutveksling, det er ingen mekanisk avtrekk, kun naturlig ventilering.
- Opplegg for vaskemaskin har ingen stikkontakt. Plasseringen er også ikke hensiktsmessig da glassdør kommer i konflikt med vaskemaskin.
- Rørgjennomføringer i vegg ved bad er ikke tilstrekkelig tettet.
- TG2 settes på bakgrunn av tilstand og manglende luftutveksling.

## 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med gulvvarme og sluk.

**Merknader:**

- Det måles ledende fall fra vanninstallasjoner og vegger mot sluk, godt med fall i dusjsone. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ca. 2,5 cm som er tilfredsstillende. Hvordan membran er løst mot terskel er ukjent og kan kun kontrolleres ved fysiske inngrep.
- Røropplegg fra gulv har manglende tilstrekkelig tettningsmasse.
- TG2 settes på bakgrunn av manglende tettningsmasse over ferdig gulv.

## 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av antatt smøremembran og mansjetter.

Normalt forventet levetid på et bad er 20 - 40 år. Dette henger også sammen med vedlikehold og riktig bruk av badet, samt utførelse.

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

#### **Merknader:**

- Plastsluk med vannlås, det påvises membran og mansjett, mansjetten ligger over slukring og er ikke fagmessig montert.
- Gjennomføringer i vegg og gulv har manglende tilstrekkelig med tettningsmasse.
- Det utføres ikke hulltaking da hensiktsmessig område er mot kjøkken, vegger er også oppført i mur. Det måles allikevel på erfaringsmessige utsatte steder for fukt, uten funn av forhøyede verdier. (det gjøres oppmerksom på at det er uvisst når badet sist ble brukt).
- TG2 settes på bakgrunn av manglende fagmessig utførelse gjeldende membran i sluk, manglende tettningsmasse rundt gjennomføringer samt manglende dokumentasjon på arbeid utført på badet.

## **8. Kjøkken**

### **8.1 Kjøkken leilighet**

#### **TG 1** 8.1 Kjøkken leilighet

Vanninstallasjonen er fra 2018/2020

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.

Kjøkken fra 2018/2020, fra Sentima.

På kjøkkenet er det malte slette vegger, malt trepanel i tak og laminatgulv. Kjøkkenet har over og underskap, steinbenkeplate med nedfelt kum i stål og induksjonstopp. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kombiskap(kjøøl og frys), stekeovn, oppvaskmaskin og ventilator med avtrekk ut.

#### **Merknader:**

- Normalt trykk og avrenning ved test av vanninstallasjon, noe tegn til eldre fuktskjolder i bakplate mot bad.
- Ventilator trekker ok ved test med papirark.
- Det er montert komfyrvakt.
- Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring, ved ny installasjon av maskiner og beredere i kjøkkenbenk, skal det ifølge gjeldende forskrift installeres lekkasjestopper. Dette er vurdert videre i pkt. 10.1 VVS.
- Det foreligger ingen dokumentasjon for vanninstallasjoner eller FDV for kjøkkenet.

### **8.2 Kjøkken hoved**

#### **TG 1** 8.2 Kjøkken hoved

Vanninstallasjonen er fra 2018

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.

Grått kjøkken fra Shuller, alder fra 2018/2018.

På kjøkkenet er det malte slette vegger med plater over benk, malt slett himling og parkett på gulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt kum i stål og induksjonstopp. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvite varer fra NEFF: stekeovn, oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap, quooker og ventilator.



**Merknader:**

- Normalt trykk og avrenning ved test av vanninstallasjon.
- Ventilator trekker ok ved test med papirark.
- Det er montert automatisk lekkasjesikring og komfyrvakt.
- Kjøkkenet har lite slitasje.
- Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon for vanninstallasjoner eller FDV for kjøkkenet.
- Ifølge selger er kjøkkenet montert av Fresh Interiør og rørleggerarbeid utført av Ski Rørleggerbedrift.

**8.3 Kjøkken hybel****TG 2** 8.3 Kjøkken hybel

Vanninstallasjonen er fra 2019

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 kjøkken. Alder fra 2019.

På kjøkkenet er det malte slette vegger, malt slett himling og laminatgulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt kum i stål og induksjonstopp. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og ventilator.

**Merknader:**

- Normalt trykk og avrenning ved test av vanninstallasjon.
- Ventilator trekker svært dårlig ved test med papirark, ventilator er også montert slik at luft ikke trekkes ut til det fri.
- Det er montert komfyrvakt.
- Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring, ved ny installasjon av maskiner og beredere i kjøkkenbenk, skal det ifølge gjeldende forskrift installeres lekkasjestopper. Dette er vurdert videre i pkt. 10.1 VVS.
- Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon for vanninstallasjoner eller FDV for kjøkkenet.
- TG2 settes på bakgrunn av manglende luftutveksling fra ventilator.

**9. Rom under terreng****9.1 Deler av underetasje****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Deler av underetasje ligger under terreng, dette gjelder rom som garasje, boder og teknisk rom. Vegger består av pusset og malte murvegger, himling av malt mur/betong.

**Merknader:**

- Det bemerkes en god del saltutslag på yttervegg i garasje.
- Det er ikke tilstrekkelig med anbefalt lufteventiler i rom under terreng.
- TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Gulv mot grunn av støpt betong, ukjent mengde isolasjon og om fuktsikring er etablert.

**Merknader:**

- Noe mindre setninger, riss og sprekker enkelte steder.
- Det registreres noe kapilærøppug på gulv ved bod.
- TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.

**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Rom under terreng har ingen påforede vegger, hulltaking med fuktsøk er dermed ikke utført.

**Merknader:****10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

**LEILIGHET (Snr.2):**

VVS anlegg bestående av plastrørsystem med fordelerskap plassert på bad over toalett. Fordelerskap har drenering for synliggjøring av lekkasje, ingen kursfortegnelse. Anlegget antas være av nyere dato.

**BOLIG/HYBEL(Snr.1):**

VVS anlegg bestående av plastrørsystem uten fordelerskap, rørstamme er montert i tak i teknisk rom. Anlegget har varierende alder. Stoppekrane og vannmåleren er plassert i underetasje.

**Merknader:****LEILIGHET:**

-Fordelerskap har ingen kursfortegnelse.

-Vegghengt toalett har ingen spalte som synliggjøring eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterner. Lekkasjevann skal kunne oppdages raskt og ikke kunne føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner.

-Det bemerkes at det er montert waterguard på vanninntak, men ingen følere er lokalisert ved vanninstallasjoner.

**BOLIG/HYBEL:**

-Noe uoversiktlig opplegg av rørsystem på teknisk rom, rør er ikke merket og det er ingen tegn til kursfortegnelse.

-Noe ufagmessig sammenkoblinger av pexrør.

-Det bemerkes at 2 rør er koblet fra fordelerstamme.

-Det mangler endetetting på varerør på opplegg til vaskemaskin bak bad i hovedetasje og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingskap og videre ut på våtrom.

-Det er montert automatisk lekkasjesikring på kjøkken i hovedbolig, hybel har ikke. Ved ny installasjon av maskiner og beredere i kjøkkenbenk, skal det ifølge gjeldende forskrift installeres lekkasjestopper.

TG2 settes på bakgrunn av forhold avdekket på befaringdagen. Anlegget bør gjennomgå av teknisk fagkyndig. Det foreligger heller ingen dokumentasjon for arbeider utført på VVS anlegget.

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

**LEILIGHET (snr.2):**

-110 liter varmtvannsbereder fra oSo lokalisert på bad, berederen er tilkoblet fast strøm uten bryter og er plassert i rom med sluk.

**BOLIG, HYBEL (snr.1)**

-Hybel og hovedbolig har varmtvannsbereder lokalisert i teknisk rom i underetasje, berederen får vann fra varmpumpen og forsyner både hybel og hovedetasje.

**Merknader:**

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

**TG 2** 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Bergvarme som forsyner boligen med varme til tappevann og vannbåren varmesystemet i gulver. Anlegget til boligen er plassert på teknisk rom i underetasje. Anlegget er kun visuelt kontrollert, da det ikke er takstmannens kompetanseområde.

**Merknader:**

-Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon for installasjon av anlegget eller servicehistorikk.

-TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon, anlegget bør kontrolleres av fagkyndig personell.

**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

**LEILIGHET:**

Leiligheten er naturlig ventilert via lufteventiler i yttervegger, spalter under dører for gjennomlufting og mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Leiligheten vurderes til å være tilfredsstillende ventilert.

**BOLIG:**

Boligen er naturlig ventilert via lufteventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

**HYBEL:**

-Hybel har naturlig ventilering via 1 stk lufteventil i yttervegg over skyvedør, det bør monteres innvendig ventil da det er et åpent hull. Badet har manglende mekanisk avtrekk samt at ventilator på kjøkken er noe ufagmessig utført og trekker svært dårlig.

**Merknader:**

-Boligen er i hovedsak vurdert til å være normalt ventilert, da via naturlig ventilering. Men iht. til den gang gjeldende TEK ved oppføringsåret stilte det krav til balansert ventilasjon. Om boligen er omprosjektert fra gjeldende TEK ved oppføringstidspunktet er ukjent.

-Hybel har manglende mekanisk avtrekk, samt manglende tilførsel med tilluft.

-TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.

**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 09.11.2022

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i Varierende alder

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

**LEILIGHET (snr.2):**

Leiligheten har sikringsskap plassert skyvedørgarderobe og inneholder automatsikringer. Anlegget er hovedsakelig skjult. Det er totalt 12 sikringer inkludert hovedsikring.

**BOLIG/HYBEL (Snr.1):**

Boligen og hybel har sikringsskap med automatsikringer lokalisert på teknisk rom i underetasje. Anlegget er hovedsakelig skjult.

Anlegget inneholder flere vesentlige feil og mangler, anlegget ble gjennomgått av el-takstmann fra ElektrikerTjenesten Fredrikstad, 03.11.2022.

Ifølge selger er det utført kontroll av anlegget, utført av DLE (Det lokale el-tilsynet). Forhold avdekket er nevnt under merknader nedenfor.

Det er fremlagt samsvarserklæring for følgende:

-Byttet downlights fra 12v til 230vm deksler på stikkontakter og brytere. Arbeid utført av Pluggen Elektro, datert 27.05.2019.

-Byttet downlights og stikkontakt-deksel på eksisterende bebyggelse iht tilbud, stue, gang, wc og sov. Arbeid utført av Pluggen Elektro, datert 30.05.2019

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.

---

**Merknader:**

Følgende påviste mangler på anlegget fra DLE:

Liten underfordeling teknisk rom:

1.
    - Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. FEL § 36
    - Rammen på underfordelingen er ikke montert riktig.
  2.
    - Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. FEL § 20
    - Mangler dekkremser over hull for montering av utstyr.
  3. Utstyr/anleggsdel manglet forskriftsmessig merking. Jf. FEL § 32  
Det er merket med elektriker tape.
  4. Det var ikke utarbeidet nødvendig underlagsdokumentasjon for anlegget. Jf. FEL § 12  
Gjelder manglende kursfortegnelse og brukerveiledning for jordfeilautomatene.
- Hoved sikringskap:
5.
    - Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. FEL § 32
    - Kursfortegnelsen har flere feil og må oppdateres.
  6.
    - Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. FEL § 20
    - Høyre felt nede oppfyller ikke ip krav, da deksel er skadet.
  7.
    - Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. FEL § 36
    - Gjelder AL/Cu klemmer, lokk for dekke til moment skrue er ikke satt på plass.
  8.
    - Tilkobling/skjøting av jordledningen/beskyttelsesleder var ikke tilfredsstillende utført. Jf. FEL § 19
    - Gjelder manglende tilkobling av jordleder på tilførsels kabel.
- Teknisk rom
9.
    - Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21
    - Gjelder 2 stykk stikkontakter på veg ved liten underfordeling.
  10.
    - Tilkobling/skjøting av jordledningen/beskyttelsesleder var ikke tilfredsstillende utført. Jf. FEL § 19
    - Gjelder tilkobling av rørklemme til vannrøret. Jordleder er ikke montert riktig og rørklemme er av feil type.
  11.
    - Utjevningsforbindelse til hovedvannledning manglet. Jf. FEL § 19
    - Gjelder manglende utjevningsforbindelse over øvre vannmåler.
- Garasje
12.
    - Utstyr/anleggsdel manglet forskriftsmessig merking. Jf. FEL § 32
    - Sikringskap er ikke merket.
  13.
    - Det var ikke utarbeidet nødvendig underlagsdokumentasjon for anlegget. Jf. FEL § 12
    - Gjelder kursfortegnelse og brukerveiledning for jordfeilbryter.

Generelt

14.
  - Eier hadde ikke mottatt dokumentasjon for anlegget. Jf. FEL § 12
  - Gjelder dokumentasjon på risikovurderinger, sluttkontroll, utstyrsdokumentasjon, montasje og brukerveiledninger, jordingsanlegg, skjult varme for de arbeider som er utført på dette anlegget.



**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:****LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Hybelen har felles trappegang med hoveddel. For at arealet til underetasje skal være godkjent som hybel/utleie, må det være internforbindelse med hoveddel. Planløsning i gang er endret fra opprinnelige byggetegninger. Og har i dag ikke tilfredsstillende internforbindelse.

-Rekkverk på terrasser er for lave iht. dagens forskrift.

**FERDIGATTEST:**

-Det foreligger ferdigattest for enebolig m/hybel/sokkeleilighet, datert 25.01.2013.

-Det foreligger ferdigattest for påbygg, datert 11.07.2023.

**BRANN OG SIKKERHET:**

-Ingen røykvarslere eller slukkeapparat lokalisert i leilighet.

-Trapp opp til boenhet/leilighet (snr.2) er svært bratt og har ikke tilstrekkelig med håndrekke på begge sider.

-Ingen røykvarslere eller slukkeutstyr i hybel/underetasje.

**PIPE/ILDSTEDER:**

-2 stk ildsteder i hovedbolig i seksjon nr.1. Feiing ble gjennomført i juni 2021. Tilsyn i 2022 ble ikke gjennomført, men er planlagt i 2026.

**HEIS:**

-Boligen har heis tilknyttet seksjon 1. Denne føres opp til 1.etasje og 2.etasje med tilgang til takterrasse. Heisen er ikke videre vurdert da det ikke er takstmannens kompetanseområde.

**OPPDATERING AV RAPPORT:**

-Rapporten er oppdatert iht ny arealstandard NS3940:2023, ny befaringen ble gjennomført 18.09.2024

-Boligen har ikke vært i bruk siden første besiktelse av boligen. og bygningsdeler og tekniske installasjoner er undersøkt og funksjonstestet i forbindelse med oppdatering av rapport. Ingen avvik annet det som står beskrevet i rapporten ble avdekket under ny befaring, tomten er noe gjengrodd på befaringsdagen

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:****HYBEL/UNDERETASJE:**

-Det bør gjøres ytterligere undersøkelser angående hybel, gjeldende brann og utforming. Ved bruksendring eller oppdeling av bruksenheter er det krav til etablering av branncelle. En branncelle er en avgrenset del av en bygning hvor en brann i løpet av en fastsatt tid fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-TG2 settes med hensyn til tilstand og alder. Det må påregnes utbedringer av drenering og reparasjoner av enkelte steder på grunnmur.
1.3	Terrengforhold
	-TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig terrengforhold, samt synlig fuktpåkjenninger på innside av garasje. Reparasjoner/utbedringer må påregnes.
2.1	Yttervegger
	-TG2 settes på bakgrunn av alder og tilstand, det må påregnes vedlikehold/reparasjoner av utvendige fasader. Omramming av vinduer kan sees på i sammenheng.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-TG2 settes på bakgrunn av alder og tilstand på eldre vinduer og dører, det er begrenset bruks- og levetid. Det må påregnes utskiftninger av eldre vinduer, utvendig løsning med omramming må sees på i sammenheng med utskifting. 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.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-TG2 settes på bakgrunn av alder og tilstand.
7.1.2	Bad leilighet Overflate gulv
	-TG2 settes på bakgrunn av tilstrekkelig høydeforskjell ikke kan påvises.
7.1.3	Bad leilighet Membran, tettesjiktet og sluk
	-TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon/FDV på badet.
7.2.1	Bad hoved Overflate vegger og himling
	-TG2 settes med hensyn til tilstand. Utførelse av flisarbeider bærer tydelig preg av ufagmessigheter.
7.2.2	Bad hoved Overflate gulv
	-TG2 settes på bakgrunn av tilstand samt noe manglende tilstrekkelig fall på gulv.
7.2.3	Bad hoved Membran, tettesjiktet og sluk
	-TG2 settes på bakgrunn av slukmansjett ikke kan påvises i sluk, samt tilstand. Det er heller ikke fremlagt noe dokumentasjon for arbeider utført på badet.
7.3.1	Bad hybel Overflate vegger og himling
	-TG2 settes på bakgrunn av tilstand og manglende luftutveksling.
7.3.2	Bad hybel Overflate gulv
	-TG2 settes på bakgrunn av manglende tettningsmasse over ferdig gulv.
7.3.3	Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk
	-TG2 settes på bakgrunn av manglende fagmessig utførelse gjeldende membran i sluk, manglende tettningsmasse rundt gjennomføringer samt manglende dokumentasjon på arbeid utført på badet.
8.3	Kjøkken hybel Kjøkken hybel
	-TG2 settes på bakgrunn av manglende luftutveksling fra ventilator.
9.1.1	Deler av underetasje Veggenes og himlingens overflater
	-Det bemerkes en god del saltutslag på yttervegg i garasje. -Det er ikke tilstrekkelig med anbefalt lufterventiler i rom under terreng. -TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.
9.1.2	Deler av underetasje Gulvets overflate
	-Noe mindre setninger, riss og sprekker enkelte steder. -Det registreres noe kapilær oppsug på gulv ved bod. -TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-TG2 settes på bakgrunn av forhold avdekket på befaringsdagen. Anlegget bør gjennomgås av teknisk fagkyndig. Det foreligger heller ingen dokumentasjon for arbeider utført på VVS anlegget.
10.3	Vannbåren varme
	-TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon, anlegget bør kontrolleres av fagkyndig personell.
10.5	Ventilasjon
	-Boligen er i hovedsak vurdert til å være normalt ventilert, da via naturlig ventilering. Men iht. til den gang gjeldende TEK ved oppføringsåret stilte det krav til balansert ventilasjon. Om boligen er omprosjektert fra gjeldende TEK ved oppføringstidspunktet er ukjent. -Hybel har manglende mekanisk avtrekk, samt manglende tilførsel med tilluft. -TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.



TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	-TG3 settes på bakgrunn av tydelige fuktskader som kommer i følge av utettheter fra overliggende konstruksjon. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales. Estimert pris for utbedring er kun et anslag, pris kan variere.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Utforming av rekkverk på takterrasse samt passasjer er ikke forskriftsmessig, minimum høyde på rekkverk skal være 1,0 meter der konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Rekkverket må 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
	-Det er store tvil på hvordan konstruksjonen er bygd opp og hvilken vurdering som er tatt hensyn til ved valg av løsninger. Det er begrenset tilkomst for fullstendig vurdering av konstruksjonens oppbygning, men tydelig tegn på sviktende utførelse de fleste steder
	-Sluk/overløp mangler frostsikring, ved manglende frostsikring kan føre til gjenfryste sluk.
	-TG3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Estimert pris for utbedring er kun et estimat, pris kan variere.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-