

Selveid enebolig
Gamleveien 6
1604 Fredrikstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Anders Poulsen

Dato: 25/11/2025

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

458 50 835

anders@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:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:208, Bnr: 13
Hjemmelshaver:	Mateusz Wojtowicz
Seksjonsnr:	-
Festenr:	44
Andelsnr:	-
Tomt:	Festetomt 813 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1867

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.05.2024 - 22.10.2024 - 14.11.2024 - 24.11.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var ikke til stede under besiktelsen. Oppdatering av rapport utført av Taksman Joacim Karlsen med ny befarings.
Oppdragsgiver:	Mateusz Wojtowicz
Tilstede under befaringen:	Leieboer
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med plen, markterasse, hekk, busker og gjerde. Tomten skråner noe mot øst. Gruslagt innkjørsel med plass til flere biler.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur er av granitt. Rundt grunnmur er det blanding av drenerende masser og steinbelagt. Kryp kjeller består av masser av jord og stein, punktfundamentering av bjelkelag bestående av naturstein, leca og tegl.

Yttervegger med konstruksjon av tre, ukjent oppbygging. Utvendig kledd med stående lektekledning. Vinduer av malte trekarmer med 2-lags isolerglass, datostemplet 2010. Et mindre vindu i entre med ukjent alder uten datostempling. Eldre ytterdør av ukjent alder.

Boligen har saltakkonstruksjon med oppløft på 2 sider, utført med plassbygde sperrer i tre fra byggeåret. Taket er utvendig tekket med betongtakstein. Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Kaldtloft og tre kryp loft. Kryp loft er innredet som boder

Markterrasse frittliggende på sydsiden av boligen, oppført av tilfarere på mark med terrassebord.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre bolig over 2 etasjer overflateoppusset i nyere tid. Det er påvist en del slitasje og avvik både utvendig og innvendig. Boligen anses totalt sett som greit vedlikeholdt, men det er ytterligere behov for modernisering og vedlikehold av enkelte bygningsdeler både utvendig og innvendig.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Luft til luft varmepumpe
- Varmekabel på bad i 1.etg
- Panelovner

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Eiendomsverdi.no
- Boligmappa.no
- Det er ikke levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut på tilsendt spørreskjema fra takstmann

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):

Innvendige overflater består av variert utforming som følgende:

Gulv:

- Laminatgulv, flislagt gulv i gang og på bad og vaskerom i 1.etg, gulvbelegg på bad i 2.etg

Vegger:

- Malte slette vegger, tapetserte malte vegger, panelplater, våtromsplater på bad i 1..etg og 2.etg

Himling:

- Tak-ess, mdf-panel, slette malte plater, ulike gamle himlingsplater

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANHET:**

- Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 25 mm på i lengderetning på 5 meter, og 38 mm i bredderetning på 3,8 meter, planavvik anses som høyt, og skyldes setninger i i fundamentet som har pågått over tid. Samtidig anses disse setningene som faste og stabile pr nå

GULVER:

- En del slitasje, hakk og merker som kommer av alder. Det er bemerket en del knirk i gulv i flere rom

VEGG/HIMLING:

- Vegger og himling med normal slitasje mtp. alder, eventuelle skruehull/merker etter veggoppheng kan forekomme

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser:

- Etablert ventiler på loft.
- Byttet takstein med undertak og tilhørende deler, utført i 2024

Det fremkommer av tidligere salgsoppgave følgende:

2011: pusset opp vaskerom, bad i 1. og 2. etasje

2020: montert nytt kjøkken

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:

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 m²	S-Rom m²
1.Etasje	68			8	68	
2.Etasje	44			0	44	
SUM BYGNING	112			8	112	
SUM BRA	112					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utvendig anneks	0	53				53
SUM BYGNING	0	53				53
SUM BRA	53					

BRA-i:

1. etg:

Entré, gang, kjøkken, stue, vaskerom, bad, 2 soverom

2. etg:

Gang, bad, 3 soverom

BRA-e:

Utvendig anneks

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-1.Etasje: ca. 2,1 - 2,23 meter

-2.Etasje: ca. 2,14 - 2,2 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi

GARASJE / UTHUS:

Anneks/utehus på eiendom:

Vesentlig slitasje, feil og mangler påvist, eksempelvis råteskader. Tiltak må påregnes.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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

Ansvarlig for rapporten:

Anders Poulsen

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

25/11/2025



Anders Poulsen

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Grunnmur er av granitt. Rundt grunnmur er det blanding av drenerende masser og steinbelagt. Grunnforhold er ukjent, det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten.

Merknader:

- Det er registrert stedvis riss/sprekker samt skjevheter på grunnmur
- Det er manglende drenering og fuktsikring av grunnmur

TG2 settes på bakgrunn av manglende fuktsikring, sprekker og skjevheter i grunnmur. Med hensyn til alder er det ikke unormalt med mindre sprekker/riss, samt setninger.

TG 2 1.2 Kryp kjeller

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.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt kryp kjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Tilkomst til kryp kjeller gjennom luke i gulv på soverom i 1.etasje. Det er vekslende høyde i kryp kjeller, det er derfor ikke mulig å inspisere kryp kjeller fullt ut. Kryp kjeller er derfor kun visuelt befart fra området hvor man kommer inn i kryp kjeller.

Kryp kjeller består av masser av jord og stein, punktfundamentering av bjelkelag bestående av naturstein, leca og tegl. Det er ikke påvist tilstrekkelig ventilering, annet enn hull og sprekker i grunnmur. Det er påvist mye fukt og synlig vann på grunn i kryp kjeller, det er tydelig at nedbørsvann trenger inn gjennom grunn inn i kryp kjeller.

Merknader:

- Synlig vannspeil samt mye fukt i grunn i kryp kjeller fra nedbør som har trukket inn gjennom grunn/grunnmur
- Dårlig luftgjennomstrømninger, over tid vil fukt og vann i kryp kjeller føre til svekket konstruksjon

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

På boligens nord og sør side heller terrenget ned mot øst. På sørside heller det inn mot grunnmur. På vestsiden er det relativt flatt. Det er påvist vannspeil i kjeller som antakelig kommer fra vestsiden inn under boligen. Det er derfor ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur, som igjen fører til mye fukt i kryp kjeller pga dårlig eller ingen drenering.

Merknader:

- Ikke tilstrekkelig fall på to sider av boligen, som igjen fører til vanninntrenging i kryp kjeller

TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig terrengforhold.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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 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 ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger med konstruksjon av tre, ukjent oppbygging. Utvendig kledd med stående lektekledning med manglende lufting av ukjent alder. Ikke mulig å påvise deformasjoner i ytterveggs konstruksjon uten å gjennomføre destruktive inngrep i ytterveggen.

Merknader:

- Kledning og omramming rundt vinduer ligger ned på vannbrett, noe som reduserer levetiden på treverket, og vil føre til større behov for vedlikehold
- Stikktaking i kledning viser noe råte i treverket flere steder
- Ikke tilstrekkelig lufting bak kledning
- Avflasket maling og luftbobler som kommer av dårlig lufting

TG2 settes på bakgrunn av dårlig lufting, kledning med råte, samt generelt mye slitasje. Flere steder kvalifiserer kledningen til TG3.

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 som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer av malte trekarmer med 2-lags isolerglass, datostemplet 2010. Et mindre vindu i entre med ukjent alder uten datostempling. Eldre ytterdør av ukjent alder.

-Vinduer er funksjonstestet uten avvik

Merknader:

-Utvendig omramming er utført etter eldre prinsipper, utvendig belistning er montert tett mot vannbrett og har manglende spalte på de fleste vinduer. Vannbrettbeslag har heller ingen opprett på sider som gjør vindu og konstruksjon noe mer utsatt for fuktpåkjenninger

TG2 settes på bakgrunn av manglende spalte på omramming rundt vinduer, samt manglende oppbrett på beslag.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Boligen har saltakkonstruksjon med oppløft på 2 sider, utført med plassbygde sperrer i tre fra byggeåret. Taket er utvendig tekket med betongtakstein.

Konstruksjonen har begrenset inspeksjonsmulighet grunnet redusert adkomst til loft. Etter befaring har selger etablert ventiler fra 3 sider på loftet for å bedre luftgjennomstrømmingen. Bildedokumentasjon som bekrefter utførelsen av dette tiltaket er fremlagt for vurdering.

Merknader:

- Grunnet manglende tilkomst, kan ikke ventilering/lufting påvises å være tilstrekkelig
- 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

TG2 settes på bakgrunn av alder på konstruksjon, samt at ventilering ikke kan bekreftes å være tilstrekkelig. Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2024

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

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

Grunnet begrenset tilkomst er undertaket ikke vurdert direkte, men yttertaket er visuelt kontrollert fra utsiden via stige. Selger opplyser at taket ble fullstendig fornyet i 2024, inkludert ny undertekking, takstein og tilhørende deler.

Etter befaring har selger utbedret registrerte feil og mangler. Utførelsen av disse tiltakene er bekreftet ved ny befaring, samt gjennom fremlagt billedokumentasjon som dokumenterer arbeidet.

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

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

I tillegg til kaldtloft, er det tre kryploft. Kryploft er innredet som boder, uten avvik.

Kaldtloftet er kun mulig å inspisere fra en mindre inspeksjonsluke fra soverom i 2.etasje. Det er derfor ikke tilgang til å komme seg opp på loftet. Loft er fullisolert, og lufting og ventilering av kaldtloft anses derfor som svært redusert. Synlig tegn til fuktskjolder, men ikke fuktig pr. nå. Usikkert om det er kondensering eller fuktgjennomtrengning som er årsaken.

Det er ikke mulig å inspisere om det er lekkasjer rundt rørgjennomføringer.

Merknader:

-Pga funn av fuktskjolder er det fare for råte i konstruksjon. Ettersom det er vanskelig å inspisere loft fult ut kan derfor områder med råte ikke være avdekket

-Ikke påvist tilstrekkelig lufting på loft da loftet er godt isolert og ikke tegn til lufting

TG2 settes på bakgrunn av tegn til fuktskjolder og ikke tilstrekkelig lufting. Det er fare for vekst av sopp og råte på loft. Det er derfor viktig at det gjøres jevnlig tilsyn av loft, og at utbedring må påberegnes i nær fremtid.

6. Balkonger, verandaer og lignende**Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende**

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

-Markterrasse frittliggende på sydsiden av boligen, oppført av tilfarere på mark med terrassebord

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

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra ukjent alder. Flislagt gulv, sokkelflis, våtromsplater på vegg. Overflater er malt over. Badet er innredet med servantinnredning med skuffer, speil over servant. Vegghengt toalett, dusjkabinett.

Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Usikkert hvor denne fører. Ikke mulig å skru på manuelt.

Badet bærer preg av mye slitasje og ufagmessig utførelse.

Merknader:

-Våtromsplater mot støtlist i bunn mangler fug/tettningsmasse. Våtromsplater er ikke montert etter leggeanvisning, da det er tydelig tegn på manglende tettningsmasse som gjør at tettesjiktet ikke fungerer som et optimalt tettesjikt

-For vanntett system, skal det påføres godkjent tettningsmasse. Alle kuttflater i våtsone skal forsegles, ved hulltaking til rørgjennomføring skal disse forsegles også i tørrsone

-Dårlig avtrekk og luftgjennomstrømning på bad, som fører til at badet er utsatt for fukt

TG2 settes på på bakgrunn av feil montering av våtromsplater på vegg som mangler tilstrekkelig og riktig tetting mot støtlist.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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 varmekabel og sluk i gulv.

Ledefall på bad er målt til ca 1cm fall fra topp flis ved dør til topp flis nær sluk. Det er god høydeforskjell fra terskel til sluk, men det er ikke påvist at vegg under terskel er tilfredsstillende mtp membran/tettesjikt. Høydeforskjell anses derfor ikke som tilfredsstillende.

Merknader:

-Noe begrenset å måle fallforhold rundt sluk da kabinett er plassert over

-Det er påvist bom på enkelte fliser, større belastninger kan føre til at fliser sprekker eller løsner

TG2 settes på bakgrunn av lite fall, samt ikke tilfredsstillende utførelse under terskel.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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.

Ved bruk av dusjkabinett erstatter ikke badetes fuktsikring og tettesjikt selv om det hindrer direkte vannsprut på overflater.

Det er ikke mulig å kontrollere membran og mansjetter i sluk da dusjkabinett er plassert over sluk. Membran på vegg anses som ikke tilstrekkelig da det er mye sprekker og feil utførelse i forbindelse med montering av våtromsplater på vegg.

Det er gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom uten tegn til fukt i konstruksjon.

Merknader:

-Ikke påvist membran eller mansjetter i sluk eller gjennomføringer

-Våtromsplater er ikke montert etter leggeanvisning, og det er avdekket manglende tetningsmasse mellom plater og støtlist

TG2 settes på bakgrunn av manglende tegn til membran, og det er derfor ukjent hvordan løsning på membran er utført.

7.2 Vaskerom 1.Etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med panelplater på vegg, panel i himling. Panelplater ned mot sokkelflis. Overflater er ikke komplettert med listverk i tak og hjørner.

Innredet med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin.

Overflater på vaskerom bærer preg av egeninnsats/ufagmessig utførelse.

Merknader:

-Mye slitasje og mangelfull utførelse med listverk flere steder

-Manglende ventiler og luftgjennomstrømninger

TG2 settes på bakgrunn av mye slitasje samt rommet ikke er komplettert med lister i tak og på vegger.

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 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 ikke tilfredsstillende.
 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 sokkelflis, varmekabel og sluk i gulv. Tilnærmet rett gulv, noe motfall mot dør. Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell med flis eller membran under terskel. Ved en eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner vil vann renne mot terskel og skade tilstøtende rom og konstruksjoner.

Merknader:

- Motfall mot terskel som ikke er sikret med membran
- Rommet bærer preg av egeninnsats/ufagmessig utførelse

TG3 settes på bakgrunn av dårlig utførelse og motfall på gulv. Ved en lekkasje vil vann trenge inn under terskel og skade tilstøtende konstruksjoner.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Rett gulv uten synlig membran.
 Ved terskel er det ikke påvist membran opp under terskel. Ved en lekkasje på vanninstallasjoner vil vann renne inn under terskel og skade tilstøtende konstruksjoner. I sluk er det påvist mansjetter og antatt smøremembran.

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.

Ikke mulig å gjennomføre hulltaking fra tilstøtende rom da kjøkkeninnredning står montert på denne veggen.

Merknader:

- Rommet tilfredsstiller ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet
- Manglende membran og tettesjikt ved dør
- Ikke påvist mansjetter eller tilstrekkelig tettesjikt på rørgjennomføringer

TG3 settes på bakgrunn av manglende membran og tettesjikt ved døråpning som vil føre til skader på tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

7.3 Bad 2.Etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Bad av ukjent alder.
 Belegg med hulking på gulv, våtromsplater på vegg. Innredet med servantinnredning med skuffer, speil over.
 Gulvmontert toalett, dusjkabinett.

Badet bærer preg av alder og slitasje.

Merknader:

- Våtromsplater mot støtlist i bunn mangler fug/tettningsmasse. Våtromsplater er ikke montert etter leggeanvisning, da det er tydelig tegn på manglende tettningsmasse som gjør at tettesjiktet ikke fungerer som et optimalt tettesjikt
- Noe slitasje og fuktmerker på innredning

TG2 settes på bakgrunn av feil utførelse på våtromsplater og at badet bærer preg av slitasje pga alder.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvbelegg med hulkil opp under våtromsplater. Sluk i gulv under dusjkabinett.

-Det er målt ok ledefall på gulv mot sluk under dusjkabinett. Ikke mulig å måle lokaltfall under dusjkabinett

-Det er målt god høyde på belegg opp under terskel

Merknader:

-Det er påvist en del knirk i gulv

-Noe begrenset å måle fallforhold rundt sluk da kabinett er plassert over

TG2 settes på bakgrunn av knirk, slitasje og alder.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membran av belegg på gulv. Vanskelig å se om belegg er klemt tilstrekkelig ettersom dusjkabinett står plassert over sluk. Det er avvik på tettesjikt på våtromsplater da det ikke er tilstrekkelig tettemasse i overganger.

Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom da vegg det skal bores i er tidligere yttervegg, vil ikke være hensiktsmessig å bore.

Merknader:

-Det er påvist avvik på klemring da en skrue er knekt, og at det derfor mangler tilstrekkelig utførelse på klemring på belegg i sluk

-Ikke tilstrekkelig tettningsmasse på våtromsplater

TG2 settes på bakgrunn av avvik på våtromsplater og ikke tilstrekkelig utførelse av klemring i sluk. Det er derfor fare for fukt i konstruksjon, og tiltak med tettesjikt må påberegnes i nær fremtid.

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

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er 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.

Nyere kvik kjøkken fra 2020, i følge tidligere salgsoppgave.

På kjøkkenet er det laminatgulv, slette malte vegger, slett malt himling. Kjøkkenet inneholder over- og underskap med slette lakkerte fronter. Laminatbenkeplate med nedfelt kum. Frittstående hvitevarer av kjølfrys, komfyr, oppvaskmaskin. Vegghengt ventilator med trekk ut av yttervegg, ok ved funksjonstest. Det er montert beskyttelsesplate bak komfyr.

Installert automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Normal bruksslitasje mtp alder.

Merknader:

-Vaskekum er installert ved vindu. Vindu er derfor utsatt for vannsøl

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

I hovedsak rør-i-rør system fra ukjent årstall med drenering til bad 1.etg. VVS anlegget består av nyere og eldre vann- og avløpsrør.

-VVS anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter

-Stoppekransen er lokalisert og testet for funksjon, fungerer ok ved åpne/lukke

Merknader:

-Leieboer opplyser at toalett i 2.etasje er defekt og er derfor ikke lenger i bruk. Årsak er ukjent, videre undersøkelse og utbedring må påregnes.

-Det er ikke påvist spalte eller inspeksjonsmuligheter på veggheng toalett

-Ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider i forbindelse med vann- og avløpsrør

TG2 settes med hensyn til alder på eldre deler av VVS anlegget. 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. Det må forventes utskiftninger av eldre deler ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

300 liter varmtvannsbereder type Høiax fra 2009. Varmtvannsbereder står plassert i skap på kjøkken.

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

Merknader:

-Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret, og vil føre til skader på tilstøtende konstruksjoner om det oppstår en lekkasje

TG2 settes på bakgrunn av at varmtvannsbereder ikke er lekkasjesikret, og at halvparten av forventet leve- og brukstid har passert.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

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.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Det er naturlig ventilering gjennom ventiler i enkelte oppholdsrom og soverom. Mekanisk avtrekk på bad i 1. og 2. etg. Avtrekksvifte på kjøkken med avtrekk ut av yttervegg.

Merknader:

-Det er manglende tilstrekkelig ventiler i vegger, tilførsel av tilluft er ikke tilfredsstillende. Det anbefales minst én ventil pr. oppholdsrom slik at det oppnås et godt innneklima

-Avtrekksvifte på bad i 1.etg ikke mulig å manuelt slå på under befaring, antar at den er fuktregulert

-TG2 settes på bakgrunn av manglende og tilstrekkelig ventilering av boligen.

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 21.11.2011

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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 ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Nyere sikringsskap med automatsikringer. I hovedsak skjult anlegg, men noe åpent.

Tilbakemelding fra lokalt el-tilsyn:

Det foreligger en rapport avsluttet med merknad på målnummeret. Vedlagt ligger bekreftelse på avsluttet sak med merknad, samt det originale vedtaket.

Nå er det jo lenge siden kontrollen ble gjennomført, men vi anbefaler å få en avklaring på jordelektroden. Rapporten kan fortsatt rettes siden den ikke ble lukket med hefte før i 2017.

Utdrag fra tapport:

Påviste feil må rettes av installatør

Sikringsskap:

-Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern, Jf. FEL § 32

Renskrevet kursfortegnelse manglet.

-Jordelektroden var ikke tilfredsstillende utført, Jf. FEL § 19

Tilstrekkelig lav overgangsmotstand må dokumenteres. (Det ble opplyst ved kontrollen at jordelektroden var ført ned i et drenerør.)

Merknader:

-Sikring nr 13 mangler kursfortegnelse

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det er ikke fremlagt tegninger av boligen, og dermed er ikke lovlighet/endringer mulig å kontrollere mot godkjente tegninger

FERDIGATTEST

-Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen. Det anbefales at disse testes ved evt. overtakelse.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 settes på bakgrunn av manglende fuktsikring, sprekker og skjevheter i grunnmur. Med hensyn til alder er det ikke unormalt med mindre sprekker/riss, samt setninger.
1.2	Krypekjeller
	TG2 settes på bakgrunn av dårlig drenert krypkjeller, mangel på lufting, synlig vannspeil.
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig terrengforhold.
2.1	Yttervegger
	TG2 settes på bakgrunn av dårlig lufting, kledning med råte, samt generelt mye slitasje. Flere steder kvalifiserer kledningen til TG3.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på bakgrunn av manglende spalte på omramming rundt vinduer, samt manglende oppbrett på beslag.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 settes på bakgrunn av alder på konstruksjon, samt at ventilering ikke kan bekreftes å være tilstrekkelig. Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 settes på bakgrunn av tegn til fuktskjolder og ikke tilstrekkelig lufting. Det er fare for vekst av sopp og råte på loft. Det er derfor viktig at det gjøres jevnlig tilsyn av loft, og at utbedring må påberegnes i nær fremtid.
7.1.1	Bad 1.Etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på på bakgrunn av feil montering av våtromsplater på vegg som mangler tilstrekkelig og riktig tetting mot støtlist.
7.1.2	Bad 1.Etasje Overflate gulv
	TG2 settes på bakgrunn av lite fall, samt ikke tilfredstillende utførelse under terskel.
7.1.3	Bad 1.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på bakgrunn av manglende tegn til membran, og det er derfor ukjent hvordan løsning på membran er utført.
7.2.1	Vaskerom 1.Etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn av mye slitasje samt rommet ikke er komplettert med lister i tak og på vegger.
7.3.1	Bad 2.Etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn av feil utførelse på våtromsplater og at badet bærer preg av slitasje pga alder.
7.3.2	Bad 2.Etasje Overflate gulv
	TG2 settes på bakgrunn av knirk, slitasje og alder.
7.3.3	Bad 2.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på bakgrunn av avvik på våtromsplater og ikke tilstrekkelig utførelse av klemring i sluk. Det er derfor fare for fukt i konstruksjon, og tiltak med tettesjikt må påberegnes i nær fremtid.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes med hensyn til alder på eldre deler av VVS anlegget. 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. Det må forventes utskiftninger av eldre deler ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på bakgrunn av at varmtvannsbereder ikke er lekkasjesikret, og at halvparten av forventet leve- og brukstid har passert.
10.5	Ventilasjon
	-TG2 settes på bakgrunn av manglende og tilstrekkelig ventilering av boligen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.2	Vaskerom 1.Etasje Overflate gulv
	TG3 settes på bakgrunn av dårlig utførelse og motfall på gulv. Ved en lekkasje vil vann trenge inn under terskel og skade tilstøtende konstruksjoner.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.2.3	Vaskerom 1.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes på bakgrunn av manglende membran og tettesjikt ved døråpning som vil føre til skader på tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje. Tiltak må derfor påberegnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-