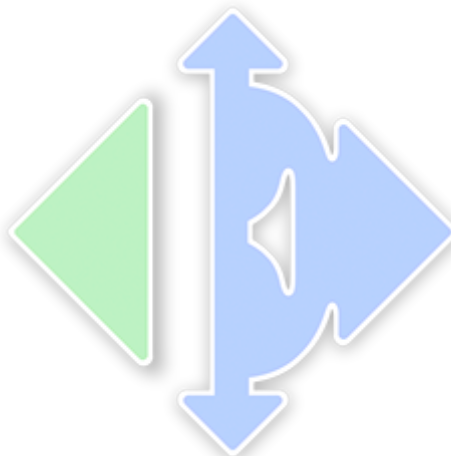


Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig
Hans Nielsen Hauges gate 48 C
1723 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Jostein Mathisen

Dato: 10/04/2025

Teglverket 13A

Skjeberg 1747

41443728

jostein@takstmann-
sarpsborg.no


Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.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:1, Bnr: 2490
Hjemmelshaver:	Martine Gundersen
Seksjonsnr:	2
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Felles 549,4 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Offentl. avg. pr. år:	37 709,60 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	2023

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	01.04.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og normalt møblert.
Oppdragsgiver:	Martine Gundersen
Tilstede under befaringen:	Martine Gundersen, Jostein Mathisen.
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående tomt med singel i gårdsplass samt på gangsti fra gårdsplass og mot inngang. Plenarealer og varierende beplantning for øvrig på tomten.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen står på dels grunnmur av thermomur og dels ringmurselementer. Støpt gulv mot grunn i u.etasje. Dels støpt gulv mot grunn og dels trebjelkelag i 1.etasje. Etasjeskille konstruert i tre mellom 1.etasje og 2.etasje. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 20cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende weatherboards utvendig. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2022. Ytterdør og sidefelt med 2-lags glass fra 2022. Garasjeport med automatisk åpner. Valmtak konstruert i tre med lukkede konstruksjoner. taket er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår hovedsakelig i funksjonell stand og med normal alders- og bruksslitasje. Det er påvist enkelte avvik fra tekniske krav ved byggeår samt enkelte ufagmessige detaljer og dette er ytterligere beskrevet for bygningsdeler og rom senere i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Elektrisk gulvvarme i hele 1.etg med unntak av soverom.
- Elektrisk gulvvarme bad/vaskerom 2.etg.
- Klargjort for tilkobling av ildsted.

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarslere montert i begge etasjer.
- Brannslukningsapparat plassert på soverom i 1.etg.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Eier
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av eier
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Boligmappa.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

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

ENTRÉ/TRAPP/KJØKKEN/STUE: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat

SOVEROM: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat

BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser

2.etg:

TRAPP/GANG: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat

STUE: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat

2 SOVEROM: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat

BAD/VASKEROM: fliser/malt platekledning, slett hvitmalt, fliser

MERKNADER OM ANDRE ROM:**ANDRE ROM:**

- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår hovedsakelig i normal stand ut ifra alder.
- Punktvis knirk/fjæring i gulv.
- Enkelte gulvskjøter er ikke godt sammen og stedvis er det noen glipper mellom lister og gulv,
- Noen synlige sparkelskjøter/skruer i overflater på vegger og himlinger.

TRAPP:

- Trapp med lakkerte trinn, malte overflater og stålpiler.
- Forskriftsmessig utformet rekkverk.

PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 30mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

Laveste punkt er langs vegg mot gaten i stue.

-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

Laveste punkt målt langs yttervegg mot inngangssiden.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om:

2025:

-Montering av skorstein. Arbeid pågikk på befaringen.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:

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. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak.

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 ²	S-Rom m ²
U.Etasje		30				30
1.Etasje	79			44	79	
2.Etasje	61				61	
SUM BYGNING	140	30		44	140	30
SUM BRA	170					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1.ETASJE: entré, kjøkken/stue/trapp, bad, soverom.

2.ETASJE: trapp/gang, stue, 2 soverom, bad/vaskerom.

BRA-e:

U.ETASJE: garasje, teknisk bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde u.etg: 1,90-2,18 meter.

Takhøyde 1.etg: 2,67-2,70 meter.

Takhøyde 2.etg: 2,38-2,42 meter.

GARASJE / UTHUS:

Ingen eksterne bygninger. Garasje er beskrevet ved rom under terreng.

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:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

10/04/2025



Jostein Mathisen

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

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

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

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter. I følge kart fra kommunen så består grunnen av fyllmasse (antropogent materiale) og mulighet for marin leire er vurdert som stor.

Bygningen står på dels grunnmur av thermomur og dels ringmurselementer og støpt gulv mot grunnen.

-Synlige deler av ringmur/grunnmur fremstår stabilt.

-Det er ikke observert skjevheter eller skader på øvrige bygningsdeler som indikerer ustabil fundament eller byggegrunn annet enn hva som anses som normalt ut ifra alder.

-Det ble ikke observert innvendige tegn til svikt i drenering og utvendig fuktsikring.

Merknader:

-Det ble målt planavvik i stue som indikerer nedbøyning på utdraget del av etasjeskillet, men dette virker ikke å være en konsekvens av svikt i fundamentering da det ikke er påvist sprekker eller setninger i øvrige nærliggende konstruksjoner.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger grus, rullestein, singel og gress inntil muren.

Merknader:

-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. Vann fra takenedløp som slippes ut på terreng bør også ledes bort.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 20cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende weatherboards utvendig.

-Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning.

-Kledning fremstår normalt vedlikeholdt.

Merknader:

-Enkelte spiker går dypere inn i bordene er anbefalt og dette kan gi behov for hyppigere vedlikehold for at forventet levetid skal opprettholdes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2022. Ytterdør og sidefelt med 2-lags glass fra 2022. Garasjeport med automatisk åpner.

-Fungerer normalt ved åpning/lukking

-Fremstår i normal stand i henhold til alder

Merknader:

-Normalt monteres det krabbelist som tetting mellom kledning og omramming på vinduer når vegger er kledd med weatherboards. Dette er ikke montert her og gir økt risiko for vanninntrenging til vindtett sjikt. Normal utførelse ved byggeår tilsier at vindtett sjikt skal være tett og skal lede vann ut i spalte mellom kledning og vindtett sjikt.

4. Tak**TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Valmtak konstruert i tre med lukkede konstruksjoner. Begrenset mulighet for kontroll av oppbygning og funksjonalitet.

Merknader:

-Normalt benyttes det takrennerkroker med luftespalte bak når lufting av konstruksjonen er løst over undertak.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2023

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongtakstein, undertak av diffusjonsåpen duk, 30mm sløyfer og lekter. Kun inspisert fra vindu i 2.etg og gardintrapp på terrasse da øvrig inspeksjon ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig. Alder samt de observasjoner som kunne gjøres legges til grunn for valg av tilstandsgrad.

Merknader:

-Det observeres en sprukket takstein fra vindu i 2.etg. Anbefales utskifting av denne.

-Det er ikke montert snøfangere på som sikring med nedfall av snø og is på alle steder langs bygget der personer og husdyr kan oppholde seg på undersiden.

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

Ingen inspeksjonsmulighet for hulrom over himlinger.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

BALKONG/TERRASSE 44m²:

-Konstruert i impregnert trevirke og fremstår stabil.

-Spalter mellom gulvbord for avrenning.

-Forskriftsmessig utformet rekkverk.

Merknader:

-Enkelte gulvbord ligger tettere enn anbefalt for god avrenning. Dette varierer ofte med årstider.

-En søyle mot hjørne er noe skjev. Kan holdes ved tilsyn for eventuelle forandringer, men dette kan ha vært slik siden oppføring av balkongen.

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

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

- Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
- Himling fremstår i ok stand.
- Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

- Skuffeseksjon med servant og 1-greps blande batteri
- Speil og belysning over servant
- Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone
- Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje mellom vegg og bunnen av toalettskål.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Fliser på gulvet. Sluk plassert i nedsenket dusjhjørne.

- Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
- Topp slukrist ligger 35mm lavere enn gulv ved dør. Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel

Merknader:

- Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget.
- Gulv utenfor nedsenket dusjhjørne har fallforhold under 1:100 og for at krav om at bruksvann skal ledes til skal være oppfylt så må membran gå 15mm over ferdig gulv ved dør. Dette er ikke oppfylt. Risiko for lekkasjer ut av rommet er til stede.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
- Våtrommet er fra 2023 og det ble utført uavhengig kontroll ved oppføring. Kriterier for å unnlate hullboring i tilstøtende konstruksjon er oppfylt. Kontroll utført av Wallentin AS.
- Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

7.2 Bad/vaskerom 2.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Fliser og malt platekledning på vegger og slett hvitmalt tak.

-Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebeholder. Speil og belysning over servant

-Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjene

-Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje mellom vegg og bunn av toalettstol.

-Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Opplegg og plass til vaskemaskin under benk.

Merknader:

-Mykfuge i dusjhjørne har sprukket og bør tettes slik at minst mulig vann renner inn bak fliser.

-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale og kan gi fuktskader over tid. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning.

-Malt vegg i våtsone ved kum på vaskeromdel er ikke utført med komplett vanntett sjikt og risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon til stede.

-Liten sprekk i overflatebehandling ved vindu på vaskeromdel. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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.

Fliser på gulvet. Sluk plassert i nedsenket dusjhjørne samt under vaskeromsinnredning.

Merknader:

-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget.

-Det blir liggende vann på gulv ved spyling i nedsenket dusjhjørne. Krav om at bruksvann skal ledes til sluk er ikke ivarettatt. Vann som blir liggende gir økt slitasje på fliser og fuger samt økt risiko for å skli på gulvet.

-Gulv utenfor nedsenket dusjhjørne har fallforhold under 1:100 (tilnærmet flatt) og for at krav om at bruksvann skal ledes til skal være oppfylt så må membran gå 15mm over ferdig gulv ved dør. Dette er ikke oppfylt. Risiko for lekkasjer ut av rommet er til stede.

-Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dør og dørterskel ligger på fliser. Det kan derfor ikke være 25mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dør.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

2 Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk

-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.

-Våtrommet er fra 2023 og det ble utført uavhengig kontroll ved oppføring. Kriterier for å unnlate hullboring i tilstøtende konstruksjon er oppfylt. Kontroll er utført av Wallentin AS.

-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

-Malt vegg i våtsone ved kum på vaskeromdel er ikke utført med komplett vanntett sjikt og risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon til stede.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken**TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:

Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:

Trekker ok ved test med papirark. Omluft/kullfilter.

-Innredning med slette fronter og fronter med imitert trestruktur.

-Laminat benkeplate

-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri

-Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp

-Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt installert

Kjøkkeninnredning fremstår hovedsakelig i funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Merknader:

-Ujevn gjæring på benkeplaten gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg da dette reduserer kvalitet på inneluften.

9. Rom under terreng**9.1 Garasje/teknisk rom****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Malte flater på vegger og i himlinger.

Merknader:

-Det mangler ventiler eller annen tilfredsstillende løsning for luftutveksling. Spesielt garasjen er et rom med tidvis høy fuktbelastning og bør ha god luftgjennomstrømning for optimal opptørking.

-Etasjeskille ved gjennomføringer i teknisk rom er ikke tett. Skiller mellom garasjer og oppholdsrom skal være tette nok til at gasser og eksos ikke trenger gjennom. Siden det er åpent mellom garasje og teknisk rom så er det risiko for dette i hele underetasjen.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Støpt gulv mot grunnen som ut i fra byggeår bør være isolert og fuktsikret. Det ble ikke observert tegn til fuktopptrekk fra grunnen.

Merknader:

-Normale ujevnheter og enkelte herdesprekker ble observert. Generelt anbefales det å overflatebehandle garasjegulv slik at fukt ikke trekker inn i betong samt at eventuelt overflatevann ledes ut eller til sluk.

TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vegger opplyses å være oppført i thermomur-elementer (isopor med betongkjerne) som er kledd med gips. Det bores ikke hull i disse da det er vesentlig at gipsdekket er helt for å opprettholde veggens brannmotstand. Fuktmåling i slike materialer utføres ikke da det ikke finnes egnet utstyr og skaler for måling.

Ventilasjon er beskrevet under punkt 9.1.1

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i rør-i-rør system og avløpsrør av plast.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

-Begge fordelingsskap for rør-i-rør har drenering til rom med sluk.

-Stoppekransen fungerte ved test på befaring.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra 2023. Plassert i teknisk rom i u.etasje hvor det er sluk som lekkasjesikring.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Balansert ventilasjon med aggregat som er plassert i teknisk rom i u.etasje.

-Det trekkes ok ved test med papirark på avtrekksventiler.

-Det er spaltes under innvendige dører som gir normal overstrømningsmulighet mellom rommene.

-Eier opplyser at filter har blitt skiftet jevnlig i henhold til anvisninger fra produsent av anlegget.

Merknader:

-Se punkt 8.1 kjøkken og punkt 9.1.1. rom under terreng for påviste avvik knyttet til ventilasjon.

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 ikke utført etter byggeår

Det elektriske anlegget ble installert i 2023

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke 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.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap, automatsikringer og hovedsakelig skjult anlegg fra byggeår. 22 kurser inkluder hovedsikring og overspenningsvarsler. Varmtvannsbereder er fast tilkoblet til anlegget.

Samsvarserklæring fremvist for:

-EL installasjon i halvpart av tomansbolig. TKS, og varmekabler forlagt i dekke er utført av Installatøren Fredrikstad AS. Datert 24.04.2023.

Det lokale el-tilsyn:

-Det opplyses at det ikke har vært utført kontroll av anlegget fra Det lokale el-tilsynet og dette er ikke uvanlig for relativt nye boliger.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.
Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Det er fremvist tegninger som samsvarer med slik boligen fremstår i dag. Det opplyses at disse blir sendt inn som as-built tegninger ved søknad om ferdigattest.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen, datert 10.02.2023.
-Søknad om ferdigattest er bekreftet mottatt av kommunen den 03.04.2025. Søknaden er ikke ferdigbehandlet.
-I henhold til søknad om ferdigattest så er FDV-dokumentasjon overlevert til eier. Dette er ikke fremvist på befaring, men er lovpålagt dokumentasjon som skal følge boligen og det er viktig at dette overleveres ved eierskifte av boligen.

SIKKERHET:

-Det er ikke montert snøfangere på som sikring med nedfall av snø og is på alle steder langs bygget der personer og husdyr kan oppholde seg på undersiden.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. Vann fra takenedløp som slippes ut på terreng bør også ledes bort.
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget. -Gulv utenfor nedsenket dusjhjørne har fallforhold under 1:100 og for at krav om at bruksvann skal ledes til skal være oppfylt så må membran gå 15mm over ferdig gulv ved dør. Dette er ikke oppfylt. Risiko for lekkasjer ut av rommet er til stede.
7.2.1	Bad/vaskerom 2.etg Overflate vegger og himling
	-Mykfuge i dusjhjørne har sprukket og bør tettes slik at minst mulig vann renner inn bak fliser. -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale og kan gi fuktskader over tid. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning. -Malt vegg i våtsone ved kum på vaskeromdel er ikke utført med komplett vanntett sjikt og risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon til stede. -Liten sprekk i overflatebehandling ved vindu på vaskeromdel. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
7.2.2	Bad/vaskerom 2.etg Overflate gulv
	-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget. -Det blir liggende vann på gulv ved spyling i nedsenket dusjhjørne. Krav om at bruksvann skal ledes til sluk er ikke ivarettatt. Vann som blir liggende gir økt slitasje på fliser og fuger samt økt risiko for å skli på gulvet. -Gulv utenfor nedsenket dusjhjørne har fallforhold under 1:100 (tilnærmet flatt) og for at krav om at bruksvann skal ledes til skal være oppfylt så må membran gå 15mm over ferdig gulv ved dør. Dette er ikke oppfylt. Risiko for lekkasjer ut av rommet er til stede. -Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dør og dørterskel ligger på fliser. Det kan derfor ikke være 25mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dør.
7.2.3	Bad/vaskerom 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Malt vegg i våtsone ved kum på vaskeromdel er ikke utført med komplett vanntett sjikt og risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon til stede.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Ujevn gjæring på benkeplaten gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. -Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg da dette reduserer kvalitet på inneluften.
9.1.1	Garasje/teknisk rom Veggenes og himlingens overflater
	-Det mangler ventiler eller annen tilfredsstillende løsning for luftutveksling. Spesielt garasjen er et rom med tidvis høy fuktbelastning og bør ha god luftgjennomstrømning for optimal opptørring. -Etasjeskille ved gjennomføringer i teknisk rom er ikke tett. Skiller mellom garasjer og oppholdsrom skal være tette nok til at gasser og eksos ikke trenger gjennom. Siden det er åpent mellom garasje og teknisk rom så er det risiko for dette i hele underetasjen.