

Enebolig i kjede
Kalaveien 57D
1743 KLAVESTADHAUGEN



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Halvorsen Sikkeland

Dato: 29/01/2025

Sikkelihoodsveien 168

Ise 1730

90103072

olav@bmtms.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:1041, Bnr: 174
Hjemmelshaver:	Kristoffer Torp og Mia Caroline Torp
Seksjonsnr:	2
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	820 m2 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Kommunal vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Plan 27005, Myrvoll. Regulert til boligstrøk. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasj
Offentl. avg. pr. år:	32 131,62 kr (Faktureret 2024)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	2022

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.01.2025
Forutsetninger:	Klar dag og minusgrader. Bolig bebodd. Snødekt tomt, målt gårdsplass.
Oppdragsgiver:	Kristoffer Torp og Mia Caroline Torp
Tilstede under befaringen:	Mia Caroline Torp og Olav Halvorsen Sikkeland
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt, gressareal rundt terrasse og gruset gårdsplass og carport.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget står på ringmurselementer og støpt gulv mot grunn. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 25cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående trekledning utvendig. Vinduer, terrassedør og balkongdør med 3-lags isolerglass i trekarm og ytterdør med småvinduer i 2-lags isolerglass i trekarm merket med årstall 2022.

Etasjeskille konstruert i tre som del av prefabrikkerte takstoler. Saltak konstruert i tre. Lukket konstruksjon. Taket er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i god funksjonell stand og med normal bruksslitasje i henhold til alder på overflater, bygningsdeler og rom. Det er høyere standard enn normalt på tekniske løsninger, hvor varme, lys og en del elektriske apparater kan styres via app. Ytterkledning på yttervegger har behov for hyppig tilsyn og vurdering av vedlikehold.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Elektriske varmekabler og varmefolier
- Vedovn
- Varmepumpe

BRANNSIKKERHET:

- 6 liter skumapparat plassert på hovedsoverom i 1.etg
- Serie koblete røykvarslere i begge etasjer og i sportsbod.

TEKNISK UTSTYR:

- ELKO Smart, I følge eier styres, lys, varme og elektriske apparater.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Oppdragsgiver
- Spørreskjema utfyllt av oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger i meglerpakke
- app.propcloud.no
- Sarpsborg Kommunes Innsynsløsning for byggesaker
- Kartverket
- Nasjonal løsmassedatabase

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

- Hall: Malt gips, malt gips, fliser
- Bad: Fliser, malt gips, fliser
- Vaskerom: Malt gips, malt gips, fliser
- Soverom: Malt gips, malt gips, laminatgulv
- Stue/kjøkken: Malt gips, malt gips, laminatgulv

2.ETG

- Stue: Malt gips, malt gips, laminatgulv
- Bod: Malt gips, malt gips, laminatgulv
- Soverom ved bod: Malt gips, malt gips, laminatgulv
- Soverom ved stue: Malt gips, malt gips, laminatgulv
- Soverom ved bad: Malt gips, malt gips, laminatgulv
- Bad: Fliser, malt gips, fliser

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

Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med normal bruksslitasje og normalt vedlikeholdt, med mindre det følger merknader nedenfor.

PLANAVVIK:

- Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 5 mm på strekker under 2 meter og opptil 6 mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres.
- Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 5 mm på strekker under 2 meter og opptil 7 mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen i følge eier.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	5 150 000	
- Fradrag:	128 711	
= Teknisk verdi bolig:	5 022 000	5 022 000

Tomteverdi:	750 000
-------------	----------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 4 900 000
--	--------------------

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):	4 410 000
---	------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdien er vurdert ut i fra boligens tilstand og standard samt størrelse. Dette jamføres med andre sammenlignbare salg i området. Det vurderes verdi for boligen ut i fra nevnte kriterier, og det hensyntas at tomten deles med bolig i 57C og det foreligger eierbrøk på 50%.

Låneverdi er satt til 90% av markedsverdi som følge av nye regler om kun 10% egenkapital.

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.etg	79			26	79	
2.etg	53				47	6
SUM BYGNING	132			26	126	6
SUM BRA	132					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Sportsbod		6				6
SUM BYGNING		6				6
SUM BRA	6					

BRA-i:**1.ETG:**

- Hall, Bad, vaskerom, soverom, stue/kjøkken

2.ETG:

- Stue, bod, soverom ved bod, soverom ved stue, soverom ved bad, bad

BRA-e:

Sportsbod innenfor carport.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde 1.etg: 2,39-2,41 meter.

Takhøyde 2.etg: 2,37-2,40 i flatt takk. Dels flatt tak og dels skråtak.

GARASJE / UTHUS:

Sportsbod i carport er oppført med plate på mark, isolert bindingsverk og isolert takkonstruksjon som pulttak. Enkelt platekledd på innside.

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:

Olav Halvorsen Sikkeland

Takstmann, byggmester og fagskoleingeniør med over 15 års erfaring i fra byggebransjen.

29/01/2025

Olav Halvorsen Sikkeland

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Fundamenter:

- Bygget står på ringmurselementer og støpt gulv mot grunn. Det observeres skjøtestykker på ringmurselementer.

Nedløp og drenering:

- Nedløp har utkast til terreng.

- Antatt drenering rundt ringmurselementer. Kan ikke påvises med sikkerhet. Eier opplyser om husdrenkum.

Byggegrunn:

- I følge Nasjonal løsmassedatabase er byggegrunn fyllmasse. Løsmasser som i hovedsak er transportert og avsatt av mennesker. Løsmassetypen finnes ofte i områder med nyere bygningsmasse og ved store veganlegg.

- Det observeres berg i dagen på deler av tomten og det antas at byggergrunn er fjell, med komprimerte løsmasser av stein i forskjellig gradering.

Grunnet større mengder snø på befaringsdag var det begrenset mulighet for kontroll.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Opparbeidet tomt, grus i gårdsplass, gress i arealer rundt terrasse og hekk i ytterkant av gress.

- Eier opplyser om at det er fall ut mot hekk, men vet ikke hvor mye. Har ikke noe dokumentasjon på dette.

Grunnet større mengder snø på befaringsdag har det vært begrenset mulighet for kontroll.

Merknader:

- Det er ikke godt fall på terreng bort fra muren på boligen. Eier opplyser om at det kan stå litt vann på plen mellom varmepumpe og hekk ved store regnmengder.

Stående vann kan bidra til at det blir setningsskader, gi frostsprengning vinterstid ved sterk kulde eller undergrave fundamenter.

Tiltak for å sikre bolig mot overvann og bortledning av overvann anbefales.

- Det observeres motfall mot bolig fra gårdsplass.

Rennende vann kan bidra til at det blir setningsskader og undergrave fundamenter.

Tiltak for å sikre bolig mot overvann og bortledning av overvann anbefales.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

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

Yttervegg med stående, falset trekledning. Utlektet med horisontalt spikerslag montert på klemlekt(sløyfe) utenpå vindspærre. Museband montert. Antatt 25 cm isolasjon i vegg, basert på målt veggtykkelse. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet.

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

Merknader:

- Deler av kledning ligger nære terreng- og terrasseoverflate og dette gir økt fuktbelastning og kan forkorte forventet levetid.
- Ekstra oppmerksomhet ved tilsyn og hyppigere vedlikehold anbefales.
- Det observeres at en del spiker er skutt for langt inn i kledning, dette kan gi økt fuktbelastning og kan forkorte forventet levetid.
- Tiltak for fuktsikring av kledning ved for langt innskutte spiker anbefales.
- Det observeres at noen utførelser og kledning utvendig på vinduer er lagt for nærmere beslaget på vannbrettet. Dette gir økt fuktbelastning og kan forkorte forventet levetid.
- Tiltak for å skape mer fritt rom mellom kledning og beslag anbefales.

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, terrassedør og balkongdør med 3-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2022.

Ytterdør med små 2-lags isolerglass i trekarm, merket med årstall 2022.

Merknader:

På befaring ble det observert at 4 stk. vinduer var harde i lukkemekanismen, se nedenfor. Eier opplyser i etterkant av befaring om at alle vinduer er blitt smurt opp i etterkant av befaring og fungerer fint.

- Vindu på bad i 1. etg er meget hardt i lukkemekanisme og lar seg ikke åpne helt.

Ytterligere undersøkelser om årsak og tiltak anbefales.

- Vindu på soverom i 1.etg er hard og slarkete i lukkemekanismen.

Ytterligere undersøkelser om årsak og tiltak anbefales.

- Vindu på soverom i 2.etg ved bad er hard og slarkete i lukkemekanismen.

Ytterligere undersøkelser om årsak og tiltak anbefales.

- Vindu på soverom i 2.etg ved bod er hard og slarkete i lukkemekanismen, samt at vindusbladet er tungt å lukke helt inntil karm.

Ytterligere undersøkelser om årsak og tiltak anbefales.

- Det observeres at noen utførelser og kledning utvendig på vinduer er lagt for nærmere beslaget på vannbrettet. Dette gir økt fuktbelastning og kan forkorte forventet levetid.

Tiltak for å skape mer fritt rom mellom kledning og beslag anbefales.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak konstruert i tre. Hovedsakelig lukket konstruksjon.

- Indikasjon i takutstikk på at det er godt luftet på både langvegg og kortvegg, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning i takutstikk.

Merknader:

- Det er ikke sikret mot insekter med insektsnett i takutstikk på langvegg og endevegg.
- Tiltak for å sikre mot inntrenging av insekter anbefales.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2022

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak med fast taktro og duk, 36mm sløyfer og lekter og tekking av betongtakstein. Alt fra byggeår. Inspisert på taket fra takstige.

- Taktekking fremstår i funksjonell stand og med normal alder- og værslitasje.
- Ved punktvis skyving på takstein så fremstår undertak og lekter i ok stand

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

Ingen adgang til loft eller kneloft. Alt er i lukket konstruksjon, mulig fylt med isolasjon, men ikke noe fremlagt dokumentasjon.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

INNGANGSPARTI 2,2m²:

- Støpt plate overbygget ved inngang.

TERRASSE 24,1m²:

- Terrasse i tre som ligger nære terreng. Begrenset mulighet for kontroll av understøtting og fundamentering uten å foreta demontering av terrasse, samt snødekke på befaringsdagen.

Grunnet større mengder snø på befaringsdag var det begrenset mulighet for kontroll.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad 1.etg****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

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

OVERFLATE:

- Vegger flislagte
- Himling er i malt gips

INNREDNING:

- Vegghengt skap med porselensvask og ett-greps blandebatteri. Speil med lys over vask.
- Dusjhjørne med glassdører
- Vegghengt toalett i bygd kasse.

Gjennomføringsplan med utført kontroll av våtrom forelå ved innsending og godkjenning av ferdigattest

Merknader:

- Fuger har sluppet og en flis har sprukket bak toalett skål på bad i 1.etg. Dette er grunnet feil type toalettsskål benyttet til sisterneramme.
- Bad 1 etg er under utbedring. Utføres av Bråthen Mur og Flis AS og Assemblin AS.
- Eier har opplyst om at dette er blitt utbedret av nevnte firmaer i etterkant av befaringen og blitt håndtert som en reklamasjon. Dokumentasjon er ikke fremvist.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

OVERFLATE:

- Fliser på gulv
- Sluk i plast, plassert i dusjhjørne

FALL PÅ GULV/OPPBRETT TERKSEL:

- Dusjone har godt fall og er nedsenket
- Gulv utenfor dusjsone har godt fall
- Terskel er tilfredsstillende utført.

Merknader:

- Skade(avskalling) på en flis mellom dusjhjørne og toalett inntil vegg.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2022
- 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 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

-Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg fra hall, rett over gulvlist uten at det ble observert tegn til fukt eller eldre lekkasjer.

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

-Godt fall i nedsenket dusjsone og gulv ellers.

Gjennomføringsplan med utført kontroll av våtrom forelå ved innsending og godkjenning av ferdigattest

Merknader:

7.2 Vaskerom 1.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

OVERFLATE:

- Vegger i malt gips

-Himling er malt gips

INNREDNING:

- Utslagskum i stål med veggmontert ett-greps blandebatteri.

Gjennomføringsplan med utført kontroll av våtrom forelå ved innsending og godkjenning av ferdigattest.

Merknader:

- Noen sår og hakk i gipsveggene. Gips kan begynne å trekke fukt.

Tiltak for å tette sår og hakk anbefales.

TG 1 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.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

OVERFLATE:

- Fliser på gulv, med sokkelflis opp på vegg

- Sluk i plast, plassert midt i rommet.

FALL PÅ GULV/OPPBRETT TERKSEL:

- Gulv har godt fall

- Terskel er tilfredsstillende

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

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 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

-Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg fra under trapp, rett over gulvlist uten at det ble observert tegn til fukt eller eldre lekkasjer.

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

-Godt fall på gulv.

Gjennomføringsplan med utført kontroll av våtrom forelå ved innsending og godkjenning av ferdigattest.

Merknader:

7.3 Bad 2.etg

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

OVERFLATE:

- Vegger flislagte

-Himling er i malt gips

INNREDNING:

- Vegghengt skap med porselensvask og ett-greps blandebatteri. Speil med lys over vask.

- badekar med dusjvegg

- Vegghengt toalett

Merknader:

- Skade (avskalling) på flis ved en håndklekrok

- Fuger har sluppet og en flis har sprukket bak toalett skål på bad i 2.etg. Dette er grunnet feil type toalettsskål benyttet til sisterneramme. Bad 2 etg er utbedret av Bråthen Mur og Flis AS og Assemblin AS.

Eier har opplyst om at dette er blitt utbedret av nevnte firmaer og blitt håndtert som en reklamasjon. Dokumentasjon er ikke fremvist.

- Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Feil utførelse kan medføre fukt og fuktskader i konstruksjon som er vanskelig å oppdage.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

- Det er 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

OVERFLATE:

- Fliser på gulv
- Sluk i ukjent materiale, plassert under badekar

FALL PÅ GULV/OPPBRETT TERKSEL:

- Gulv har godt fall i målbart område mellom terskel og badekar.

Merknader:

- Badekar lar seg ikke flytte uten større demontering av dusjvegg. Deler av gulv og sluk er ikke mulig å undersøke.
- Hakk i gulvflis foran vask og innredning.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

Det er ikke 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.

Sluk i ukjent materiale under badekar.

-Det ble inspisert i tilstøtende vegg fra soverom, igjennom eksisterende inspeksjonsluke, uten at det ble observert tegn til fukt eller eldre lekkasjer.

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

-Godt fall på gulv mot antatt slukplassering under badekar, der man fikk kontrollert.

Gjennomføringsplan med utført kontroll av våtrom forelå ved innsending og godkjenning av ferdigattest.

Merknader:

- Badekar lar seg ikke flytte uten større demontering av dusjvegg. Deler av gulv, samt sluk er ikke mulig å undersøke uten større demontering av fastmontert utstyr på vegger i våtsone.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er 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.

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 på alle hastigheter. Avkast ut.

INNREDNING

- Innredning med slette fronter. Høyskap med foring mot himling
- Benkeplate i stein i følge eier. Malt gips på vegg over benk
- Nedsenket kum i kompositt med 1-greps blandebatteri
- Integrert stekeovn, integrert mikrobølgeovn med stekefunksjon, integrert kjøleskap, integrert fryseskap og platetopp nedsenket i benkeplate.

Merknader:

- Benkeplate har en sprekk inn mot vegg i hjørnet ved platetopp.
- Sår i gulv enkelte steder på kjøkken. Målt tørt.
- Svelling enkelte steder på gulvet. Målt tørt. Dette grunnet vannsøl i følge eier.

9. Rom under terreng**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Stakeluker og lufting 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 sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i rør-i-rør system. Avløpsrør i plast.

- Skap for rør-i-rør har avløp ut på gulv med sluk i vaskerom.
- Stoppekran plassert i vaskerom i skap for rør-i-rør. Fungerer ved test på befarings.
- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
- Tegn til at lufting av avløp er ført over tak.
- Staking foregår via sluk og toalett.
- WC med innebygget sisterner på bad i 1.- og 2.etg
- Utekraner plassert i carport og på yttervegg ved kjøkken.

Merknader:

- Utekran på verandaside fungerer, men har nok blitt skrudd litt for hardt igjen da den må skrus en del før den stenger. Dette i følge eier.
- Det er ikke spalte for avrenning eller inspeksjonsmulighet av innebygde sisterner. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på innebygde sisterner. Risiko for uoppdaget lekkasje og fuktskader er til stede.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 188 liter som er installert i 2022. Plassert i vaskerom som har sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2022

Luft til luft varmepumpe i stue.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon med aggregat plassert på vaskerom.

- Normal trekk ved test med papirark på avtrekksventiler i tak på bad, kjøkken og vaskerom på befaringsdagen.

- I følge eier er filter byttet et par uker før befaringsdagen.

Merknader:**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 elektriske anlegget ble installert i 2022

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 antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Ny installasjon i 2022, utført av Installatøren Fredrikstad AS.

Elbil-lader i carport.

Styring av lys, varme og elektriske apparater via app.

INNHEDET FRA DLE:

Kalaveien 57D, Sarpsborg kommune

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Kristoffer Torp
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget

SAMSVARERKLÆRINGER

- 03.06.2022: Nyinstallasjon av hele anlegget. Utført av: Installatøren Fredrikstad AS Signatur: Øyvind Pettersen (Lå i sikringskap med kursfortegnelse på befaringsdagen)

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Nybygd bolig 2022. Gjennomføringsplan, ferdigattest og godkjente tegninger foreligger i Sarpsborg kommunes innsynsløsning på byggesaker.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales å skaffe til veie FDV og dokumentasjon om boligen fra utbygger. Dette er ikke blitt fremvist.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	- Det er ikke godt fall på terreng bort fra muren på boligen. Eier opplyser om at det kan stå litt vann på plen mellom varmepumpe og hekk ved store regnmengder. Stående vann kan bidra til at det blir setningsskader, gi frostsprengning vinterstid ved sterk kulde eller undergrave fundamenter. Tiltak for å sikre bolig mot overvann og bortledning av overvann anbefales. - Det observeres motfall mot bolig fra gårds plass. Rennende vann kan bidra til at det blir setningsskader og undergrave fundamenter. Tiltak for å sikre bolig mot overvann og bortledning av overvann anbefales.
2.1	Yttervegger
	- Deler av kledning ligger nære terreng- og terrasseoverflate og dette gir økt fuktbelastning og kan forkorte forventet levetid. Ekstra oppmerksomhet ved tilsyn og hyppigere vedlikehold anbefales. - Det observeres at en del spiker er skutt for langt inn i kledning, dette kan gi økt fuktbelastning og kan forkorte forventet levetid. Tiltak for fuktsikring av kledning ved for langt innskutte spiker anbefales. - Det observeres at noen utføringer og kledning utvendig på vinduer er lagt for nærme beslaget på vannbrettet. Dette gir økt fuktbelastning og kan forkorte forventet levetid. Tiltak for å skape mer fritt rom mellom kledning og beslag anbefales.
3.1	Vinduer og ytterdører
	På befaring ble det observert at 4 stk. vinduer var harde i lukkemekanismen, se nedenfor. Eier opplyser i etterkant av befaring om at alle vinduer er blitt smurt opp i etterkant av befaring og fungerer fint. - Vindu på bad i 1. etg er meget hardt i lukkemekanisme og lar seg ikke åpne helt. Ytterligere undersøkelser om årsak og tiltak anbefales. - Vindu på soverom i 1.etg er hard og slarkete i lukkemekanismen. Ytterligere undersøkelser om årsak og tiltak anbefales. - Vindu på soverom i 2.etg ved bad er hard og slarkete i lukkemekanismen. Ytterligere undersøkelser om årsak og tiltak anbefales. - Vindu på soverom i 2.etg ved bod er hard og slarkete i lukkemekanismen, samt at vindusbladet er tungt å lukke helt inntil karm. Ytterligere undersøkelser om årsak og tiltak anbefales. - Det observeres at noen utføringer og kledning utvendig på vinduer er lagt for nærme beslaget på vannbrettet. Dette gir økt fuktbelastning og kan forkorte forventet levetid. Tiltak for å skape mer fritt rom mellom kledning og beslag anbefales.
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling

	- Fuger har sluppet og en flis har sprukket bak toalett skål på bad i 1.etg. Dette er grunnet feil type toalettsskål benyttet til sisterneramme. Bad 1 etg er under utbedring. Utføres av Bråthen Mur og Flis AS og Assemblin AS. Eier har opplyst om at dette er blitt utbedret av nevnte firmaer i etterkant av befaringen og blitt håndtert som en reklamasjon. Dokumentasjon er ikke fremvist.
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	- Skade(avskalling) på en flis mellom dusjhjørne og toalett inntil vegg.
7.2.1	Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling
	- Noen sår og hakk i gipsveggene. Gips kan begynne å trekke fukt. Tiltak for å tette sår og hakk anbefales.
7.3.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	- Skade (avskalling) på flis ved en håndklekrok - Fuger har sluppet og en flis har sprukket bak toalett skål på bad i 2.etg. Dette er grunnet feil type toalettsskål benyttet til sisterneramme. Bad 2 etg er utbedret av Bråthen Mur og Flis AS og Assemblin AS. Eier har opplyst om at dette er blitt utbedret av nevnte firmaer og blitt håndtert som en reklamasjon. Dokumentasjon er ikke fremvist. - Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Feil utførelse kan medføre fukt og fuktskader i konstruksjon som er vanskelig å oppdage.
7.3.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	- Badekar lar seg ikke flytte uten større demontering av dusjvegg. Deler av gulv og sluk er ikke mulig å undersøke. - Hakk i gulvflis foran vask og innredning.
7.3.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	- Badekar lar seg ikke flytte uten større demontering av dusjvegg. Deler av gulv, samt sluk er ikke mulig å undersøke uten større demontering av fastmontert utstyr på vegger i våtsone.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	- Benkeplate har en sprekk inn mot vegg i hjørnet ved platetopp. - Sår i gulv enkelte steder på kjøkken. Målt tørt. - Svelling enkelte steder på gulvet. Målt tørt. Dette grunnet vannsøl i følge eier.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- Utekran på verandaside fungerer, men har nok blitt skrudd litt for hardt igjen da den må skrues en del før den stenger. Dette i følge eier. - Det er ikke ikke spalte for avrenning eller inspeksjonsmulighet av innebygde sisterner. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på innebygde sisterner. Risiko for uoppdaget lekkasje og fuktskader er til stede.