

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig
Øbergveien 3C
1792 Tistedal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Jostein Mathisen

Dato: 22/12/2025

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:150, Bnr: 95
Hjemmelshaver:	Peter Lirvall
Seksjonsnr:	4
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Felles eiet 2108 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	G-310 - Søndre Tistedal. Boligformål og felles avkjørsel.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke innhentet.
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	2015

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	08.12.2025
Forutsetninger:	Regnvær på befaring. Bolig ubebodd, men møblert. Det var ikke tilgang til bygningens underetasje på befaring, da denne inneholder en annen boenhet.
Oppdragsgiver:	Peter Lirvall
Tilstede under befaringen:	Jostein Mathisen, nøkler lagt på avtalt sted.
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Boligen ligger i ett skrått parti på tomten og tomten bak boligene har en bratt skråning med gress og naturlig vegetasjon. Gårdsplassen er belagt med belegningsstein.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundamentering og grunnmur av thermomur-elementer. Etasjeskille antatt i trekonstruksjon. 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 liggende panel. Vinduer med 3-lags glass i plastkarmer. Glass merket med årstall 2016. Vindu på bad har 2-lags glass i trekarm fra 2008. Ytterdør og balkongdør har 2-lags glass hvor årstall ikke er synlig. Saltak konstruert i tre med w-takstoler og kaldt loft. Taket er tekket med betongtakstein. Boenheten ligger i bygningens 1.etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i funksjonell stand, men med noe slitasje og behov for vedlikehold. Det er også påvist noen skjevheter i gulver og misfarging etter kondens over tid på loftet. Det er også påvist enkelte ufagmessige detaljer. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Elektriske ovner.
- Luft til luft varmepumpe fra 2024.
- Elektrisk gulvvarme på badet.

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarslere montert.
- Brannslukningsapparat plassert i entré.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Eier
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av eier
Eiendomsverdi.no
Byggesaksdokumenter og tegninger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

ENTRÉ: tapet, slett hvitmalt, fliser
STUE/KJØKKEN: tapet, slett hvitmalt, laminat
BAD/VASKEROM: fliser, slett hvitmalt, fliser
4 SOVEROM: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat

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

- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår funksjonelt og med varierende tilstand. Lett observerbare avvik er bemerket.
- Punktvis knirk og fjæring i gulv. Ujevnt undergulv er som oftest årsak.
- Det er bom/hulrom under enkelte fliser i entré og enkelte sprukne fuger.
- Stedvis er tapet løs ved skjøter.

PLANAVVIK:

- Planavvik målt med laser på gulv viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 35mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Tilleggsbygninger blir hovedsakelig kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om:

2015:

- Ombygging av bygningen fra enebolig til tomannsbolig.

2025:

- Installert ny luft til luft varmepumpe. Faktura fra Enøk-Spesialisten fremvist.

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:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om målereglene:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i målereglene eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.Etasje	105			21	105	
SUM BYGNING	105			21	105	
SUM BRA	105					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje felles		19				19
SUM BYGNING		19				19
SUM BRA	19					

BRA-i:

1.ETASJE: entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 4 soverom.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: felles garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde bolig: 2,39-2,41 meter.

GARASJE / UTHUS:

HALVPART AV GARASJE:

- Sokkel av lettklinkerblokker og belegningsstein på gulvet.
 - Yttervegger oppført i bindingsverk med liggende panel utvendig.
 - Dør med glassfelt og port med automatisk åpner.
 - Saltak konstruert i tre og tekket med stålplater.
 - Det er en del misfarging og skjolder på overflater inne i garasjen.
-

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

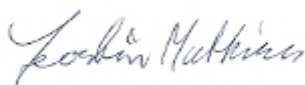
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

22/12/2025



Jostein Mathisen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, drenering og fundamenter som ligger under terreng. I følge kart fra NGU så består grunnen av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Boligen står på støpt fundamentering og grunnmur av thermomur-elementer.

Merknader:

- Deler av thermomur er ikke tildekket med brannhemmende materiale eller tilfylte masser. Materialet er lett antennelig og bør pusses eller tildekkes på annen tilfredsstillende måte. Dette gjelder også støttemur.
- Deler av grunnmursplast er ikke tettset/klemt i toppen og store deler ligger under terreng. Forholdene gir økt risiko for vanninntrengning og følgeskader i konstruksjoner og rom under terreng

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger singel, terrasse og belegningsstein inntil muren. Vann fra taknedløp ledes til rør i grunnen.

Merknader:

- Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
- Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller.

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

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 liggende panel.

Merknader:

- Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning. Ved terrasse/balkong er lufting blokkert og kan føre til lokale fuktskader over tid.
- Flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid skal opprettholdes.
- Stedvis er ikke vindtetting godt klemt i bunnen av vegg og dette gir risiko for varmetap og kondensproblemer. Der trevirke er synlig pga av dette så er det noe misfarging som indikerer tidvis kondensering og dette kan gi større følgeskader over tid.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

Vinduer med 3-lags glass i plastkarmer. Glass merket med årstall 2016. Vindu på bad har 2-lags glass i trekarm fra 2008. Ytterdør og balkongdør har 2-lags glass hvor årstall ikke er synlig.

Merknader:

- Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmen og trenger justering.
- Utvendig omramming ligger stedvis for tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Ved balkongdør er det råte som følge av dette.
- Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.
- Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmen og dette sammen med vinduer/dørers plassering i vegg gir økt risiko for vanninntrenging.
- Det er ikke beslag over vinduer på gavlvegger og det er ikke beslag under ytterdør. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Rust på innfesting for balkongdør indikerer at dette har forekommet og ytterligere undersøkelser anbefales.

4. Tak**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre med w-takstoler og kaldt loft.

- Det er spalte i takutstikk og ventiler i gavler som gir normal løsning for ventilering.
- Takkonstruksjon fremstår stabil og uten synlige svanker og vesentlige nedbøyninger.

Merknader:

-Deler av trevirke på takstoler og bordtak er misfarget etter kondens på loftet. Dette kan føre til svekkelser over tid. Stedvis er bordtak skiftet ut til OSB-plater som ikke er fagmessig utført. Forholdene kan føre til nedbøyninger og skjevheter over tid. Vurdering må ses i sammenheng med punkt 5.1

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2016

Undertaksbelegg, sløyfer/lekter og betongtakstein fra 2016. Inspirert fra gardintrapp i takfot ved terrasse, bakkeplan og loft. Det var glatt/vått på taket samt ingen sikker adkomst som takstige eller lignende.

- Takteking fremstår hovedsakelig i normal stand i henhold til alder.
- Det regnet på befaringsstidspunktet og det ble ikke påvist tegn til lekkasjer på loftet.

Merknader:

-Takteking har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges.

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

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Adkomst til kaldt loft fra nedfellbar luke og stige. Det er gulv på deler av loftet.

Merknader:

- Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. Lufting for avløp er kun utført med vakuumentil på loftet og eventuelt nedsatt funksjon for denne kan være medvirkende. Forholdene svekker trevirket over tid og følgeskader i kombinasjon kan oppstå.
- Ved luke til loftet så er det isolert med lett antenkelig materiale. Slike materialer skal ikke benyttes uten at de er tildekket da de utgjør en risiko for eskalering og spredning ved eventuell brann.

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

TERRASSE/INNGANGSPARTI 19m²:

Begrenset mulighet for kontroll av innfesting og understøtting. Konstruksjonen fremstår stabil.

BALKONG 2m²:

Utkraget balkong med utgang fra stue/kjøkken.

Merknader:**TERRASSE/INNGANGSPARTI:**

-Gulvbord ligger tett og dette begrenser avrenning av overflatevann. Dette sammen med etterslep på vedlikehold gjør at trevirket har værslitasje og har fått redusert forventet brukstid. Vedlikehold og utbedringer kan påregnes for gulv og rekkverk.

-Gulvet har ikke spalte mot vegg og det er ikke god tetting under døren. Dette gir risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen over tid.

-Den ene trappen mangler håndløper. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.

BALKONG:

-Gulvbord ligger tett og dette begrenser avrenning av overflatevann. Dette sammen med etterslep på vedlikehold gjør at trevirket har værslitasje og har fått redusert forventet brukstid. Vedlikehold og utbedringer kan påregnes for gulv og rekkverk.

-Gulvet har ikke spalte mot vegg. Dette gir risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen over tid.

-Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til høyde so også var det samme kravet ved byggeår. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.

7. Våtrom**7.1 Bad/vaskerom****TG 2** 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. Dekslar ved rørgjennomføringer dekker ikke helt utskjæring i fliser.

-Avtrekksvifte montert og tilluft under dør. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri. Speil og belysning på skap over servant

-Innredning over plass til vaskemaskin med foliert benk og overskap med frostet glass

-Dusjkabinett

-Badekar

Merknader:

-Himling har noe misfarging. Dette kan muligens relateres til avvik med kondens som ble påvist på loftet og bør undersøkes ytterligere.

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

-Innredning ved vaskemaskin har noe svelling som ofte kommer av vannsøl eller lekkasjer ved engangshendelser.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Fliser på gulvet. Det er sluk under dusjkabinett og under badekar.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.

-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.
- Topp slukrister ligger ca. 15mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet har ikke jevnt fall mot sluk i henhold til krav som gjaldt da badet ble bygget og eventuelt bruks- og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke nødvendigvis ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er 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
- Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
- 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:

- Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.

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

Vanninstallasjonen er fra 2016

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 svakt ved test med papirark.

- Innredning med folierte fronter med imitert trestruktur
- Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk
- Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
- Integrert micro, stekeovn og platetopp
- Komfyrvakt installert

Merknader:

- Innredning har stedvis avskallinger og svelling. Risiko for ytterligere skader ved vannsøl eller lignende er til stede.
- Innredning har generelt ufagmessig utførelse og større bruksslitasje enn forventet ut ifra alder. Konsekvens er redusert forventet brukstid.
- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper selv om dette var påkrevd ved byggeår. Ved eventuelle lekkasjer vil ikke vannet stenges automatisk og følgeskader vil ikke begrenses.
- Ventilator trekker svakt ved test og spjeld i yttervegg åpnes ikke når ventilator går. Redusert avtrekk gir tidvis høy luftfuktighet og kan føre til følgeskader over tid.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2015
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i plast.

- Stoppekran er plassert på badet og fungerer ved test på befaring.
- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

Merknader:

- Drenering fra rørskap virker å være utført med spalte mot gulvet. Denne skal legges i rør som leder vann ut på gulv. Dagens løsning gir risiko for lekkasjer og følgeskader i konstruksjonen ved lekkasjer fra skapet.
- Det er korrosjon på rør i rørskapet. Dette reduserer forventet brukstid. Årsak er ukjent og ytterligere undersøkelser anbefales.
- Kurser i rørskap er ikke merket og dette vil gjøre det utfordrende å skifte ut rør ved eventuelle skader.
- Lufting av avløp er kun utført med vakuumentil. Optimal løsning er å føre lufting til det fri over tak. Vakuumentil har en begrenset levetid og ved eventuell funksjonssvikt så kan vannlåser tømmes, og det kan oppstå lukt og avgasser fra anlegget ut i boligen. Hvis ventilen er defekt så kan dette også være medvirkende til de avvikene så ble påvist på loftet.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2014. Plassert i våtrom og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2025. Dokumentasjon fra Enøk-Spesialisten NUF er fremvist for installering.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2015
Det var sist inspisert i 2025
Det var rengjort i 2025
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger og vinduskarmer og avtrekksvifte på badet. I tillegg er det anlegg for balansert ventilasjon.

- Det trekker ok ved test med papirark på avtrekksvifte på badet.

Merknader:

- Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventiler fra ventilasjonsaggregat. Sammenklemte kanaler på loft og mangelfull rengjøring av disse er ofte medvirkende årsak.
- Det er benyttet avtrekksventiler på tilluft fra ventilasjonsanlegget. Dette indikerer ufagmessig montering.
- Manglende ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig. Vedlikehold og utbedringer av anlegget kan påregnes.

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 2016

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2015

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 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.

Sikringsskap og automatsikringer fra 2015. 13 kurser inkludert hovedsikring og overspenningsvern. Hovedsakelig skjult anlegg. Varmtvannsbereder har fast tilkobling til anlegget.

Samsvarserklæring fremvist for:

-Installasjon i bolig. Utført av O. Hansens Eftf AS, datert 18.08.2014.

-Utskiftning av baderomsvifte. Utført av O. Hansens Eftf AS, datert 18.12.2017

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.

-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 28.10.2016.

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Det er opplyst om bytte av lysbrytere til dimmere som ikke er dokumentert.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Planløsning og bruk av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.

-Fasader er endret i henhold til tegninger da det opprinnelig er tegnet liggende kledning på yttervegger i 1.etg som i dag er pusset og malt samt at vinduer opprinnelig er tegnet med sprosser.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for; Ombygging av tre stykk eneboliger slik at de blir horisontaldelte tomannsboliger og endret plassering av dobbelgarasje. Datert 23.12.2015

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Deler av thermomur er ikke tildekket med brannhemmende materiale eller tilfylte masser. Materialet er lett antennelig og bør pusses eller tildekkes på annen tilfredsstillende måte. Dette gjelder også støttemur. -Deler av grunnmursplast er ikke tettset/klemt i toppen og store deler ligger under terreng. Forholdene gir økt risiko for vanninntrengning og følgeskader i konstruksjoner og rom under terreng
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. -Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller.
2.1	Yttervegger
	-Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning. Ved terrasse/balkong er lufting blokkert og kan føre til lokale fuktskader over tid. -Flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid skal opprettholdes. -Stedvis er ikke vindtetting godt klemt i bunnen av vegg og dette gir risiko for varmetap og kondensproblemer. Der trevirke er synlig pga av dette så er det noe misfarging som indikerer tidvis kondensering og dette kan gir større følgeskader over tid.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmen og trenger justering. -Utvendig omramming ligger stedvis for tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Ved balkongdør er det råte som følge av dette. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmen og dette sammen med vinduer/dørers plassering i vegg gir økt risiko for vanninntrengning. -Det er ikke beslag over vinduer på gavlvegger og det er ikke beslag under ytterdør. Risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Rust på innfesting for balkongdør indikerer at dette har forekommet og ytterligere undersøkelser anbefales.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Deler av trevirke på takstoler og bordtak er misfarget etter kondens på loftet. Dette kan føre til svekkelser over tid. Stedvis er bordtak skiftet ut til OSB-plater som ikke er fagmessig utført. Forholdene kan føre til nedbøyninger og skjevheter over tid. Vurdering må ses i sammenheng med punkt 5.1
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampspærre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. Lufting for avløp er kun utført med vakuumentil på loftet og eventuelt nedsatt funksjon for denne kan være medvirkende. Forholdene svekker trevirket over tid og følgeskader i kombinasjon kan oppstå. -Ved luke til loftet så er det isolert med lett antennelig materiale. Slike materialer skal ikke benyttes uten at de er tildekket da de utgjør en risiko for eskalering og spredning ved eventuell brann.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TERRASSE/INNGANGSPARTI: -Gulvbord ligger tett og dette begrenser avrenning av overflatevann. Dette sammen med etterslep på vedlikehold gjør at trevirket har værslitasje og har fått redusert forventet brukstid. Vedlikehold og utbedringer kan påregnes for gulv og rekkverk. -Gulvet har ikke spalte mot vegg og det er ikke god tetting under døren. Dette gir risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen over tid. -Den ene trappen mangler håndløper. Fallsikring er ikke tilfredsstillende. BALKONG: -Gulvbord ligger tett og dette begrenser avrenning av overflatevann. Dette sammen med etterslep på vedlikehold gjør at trevirket har værslitasje og har fått redusert forventet brukstid. Vedlikehold og utbedringer kan påregnes for gulv og rekkverk. -Gulvet har ikke spalte mot vegg. Dette gir risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen over tid. -Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til høyde so også var det samme kravet ved byggeår. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.
7.1.1	Bad/vaskerom Overflate vegger og himling

	-Himling har noe misfarging. Dette kan muligens relateres til avvik med kondens som ble påvist på loftet og bør undersøkes ytterligere. -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -Innredning ved vaskemaskin har noe svelling som ofte kommer av vannsøl eller lekkasjer ved engangshendelser.
7.1.2	Bad/vaskerom 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. -Topp slukrister ligger ca. 15mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet har ikke jevnt fall mot sluk i henhold til krav som gjaldt da badet ble bygget og eventuelt bruks- og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke nødvendigvis ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
7.1.3	Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Innredning har stedvis avskallinger og svelling. Risiko for ytterligere skader ved vannsøl eller lignende er til stede. -Innredning har generelt ufagmessig utførelse og større bruksslitasje enn forventet ut ifra alder. Konsekvens er redusert forventet brukstid. -Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper selv om dette var påkrevd ved byggeår. Ved eventuelle lekkasjer vil ikke vannet stenges automatisk og følgeskader vil ikke begrenses. -Ventilator trekker svakt ved test og spjeld i yttervegg åpnes ikke når ventilator går. Redusert avtrekk gir tidvis høy luftfuktighet og kan føre til følgeskader over tid.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Drenering fra rørskap virker å være utført med spalte mot gulvet. Denne skal legges i rør som leder vann ut på gulv. Dagens løsning gir risiko for lekkasjer og følgeskader i konstruksjonen ved lekkasjer fra skapet. -Det er korrosjon på rør i rørskapet. Dette reduserer forventet brukstid. Årsak er ukjent og ytterligere undersøkelser anbefales. -Kurser i rørskap er ikke merket og dette vil gjøre det utfordrende å skifte ut rør ved eventuelle skader. -Lufting av avløp er kun utført med vakuumventil. Optimal løsning er å føre lufting til det fri over tak. Vakuumventil har en begrenset levetid og ved eventuell funksjonssvikt så kan vannlåser tømmes, og det kan oppstå lukt og avgasser fra anlegget ut i boligen. Hvis ventilen er defekt så kan dette også være medvirkende til de avvikene så ble påvist på loftet.
10.5	Ventilasjon
	-Det trekkes svakt ved test med papirark på avtrekksventiler fra ventilasjonsaggregat. Sammenklemte kanaler på loft og mangelfull rengjøring av disse er ofte medvirkende årsak. -Det er benyttet avtrekksventiler på tilluft fra ventilasjonsanlegget. Dette indikerer ufagmessig montering. -Manglende ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig. Vedlikehold og utbedringer av anlegget kan påregnes.