

Enebolig
Torpedalsveien 29
1791 Tistedal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 01/10/2024

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:70, Bnr: 203
Hjemmelshaver:	Jan Atle Svendsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Ikke oppmålt. I følge eier ca. 800 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	Kommuneplan, arealdel. Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	31 442,47 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1934

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.08.2024
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Bolig ubebodd.
Oppdragsgiver:	Jan Atle Svendsen
Tilstede under befaringen:	Jostein Mathisen, nøkler utlevert hos megler
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående tomt med plenarealer, heller og varierende beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur er oppført i betong som dels ligger under terreng. Tilbygg står på støpte pilarer. Etasjeskiller konstruert i tre. Yttervegger er oppført i eldre trekonstruksjoner og mengde isolasjon er ukjent. Deler av vegger kan være uisolerte. Vegger er kledd med stående og liggende panel utvendig. Vinduer og dører av varierende alder med enkle glass og to-lags glass samt blyglass. Mansardtak med oppløft på begge sider. Hovedsakelig lukkede konstruksjoner. Taket er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med behov for vedlikehold og fornyinger. Funksjonelt kjøkken og bad fra 2015, men med slitasje. Taktekking fra 2012 fremstår funksjonell. Tiltak med drenering og fornyinger på kledning og vinduer samt veranda og terrasse kan påregnes.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Elektriske ovner.
- Elektrisk gulvvarme på bad.
- Vedfyring i lukket vedovn.
- Luft til luft varmepumpe som opplyses å være defekt

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarslere montert i 1.etg og 2.etg. Mangler i kjeller.
- Brannslukningsapparat plassert i 2.etg.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Eier
Egenerklæring og spørreskjema utfyllt av eier
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Boligmappa.no

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

ALLE ROM: malt betong, takess, malt betong

1.etg:

ENTRÉ: malt panel, malt panel, belegg
GANG/TRAPP: tapet/malt panel, slett hvitmalt, laminat
TOALETTROM: tapet, slett hvitmalt, belegg
KJØKKEN: malt platekledning/kitchenboards, slett hvitmalt, laminat
STUE: tapet, malte trefiberplater/takess, parkett

2.etg:

TRAPP/GANG: tapet, slett hvitmalt, parkett
BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
2 SOVEROM: tapet, malte himlingsplater, laminat

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

- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand. Fornyinger kan planlegges.
- Punktvis knirk og fjæring i gulv. Åpne skjøter og løse belegg. Tegn til eldre fuktskade i hjørne på tilbygg i stue.
- Stedvis sår og merker i overflater samt noen skjolder i himlinger.

TRAPPER:

- Trapper utformet etter eldre krav og standard
- Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet og det er ikke håndløpere på begge sider i trappene.
- Lav takhøyde i deler av trappeløpene.

PLANAVVIK:

- Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 35mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres.
- Planavvik målt med laser på gulv i 2.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.
- Målte planavvik indikerer bevegelser i bygg og konstruksjoner etter byggeår og anses ikke som unormalt ut ifra alder og byggemåte, men oppretting må påregnes ved fornyinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om:

2012:

-Lagt ny taktekkning.

2015:

-Fornyng av kjøkken til slik det fremstår i dag.

-Fornyng av badet til slik det fremstår i dag.

-Fornyng av toalettrom 1.etg til slik det fremstår i dag.

-Etablering av tilkobling og avløp for vaskemaskin i kjeller.

2016:

-Montering av rør i skorstein og nytt ildsted i 1.etg. Tilbud/beskrivelse fra Nordahl og Sønn AS fremvist.

2024:

-Bytte reduksjonsventil. Legge opp avløp fra sikkerhetsventil. Rense siler på samtlige kraner. Tilkobling av vannledning. Reparerert frostskaadet vannrør Satt på varme i bolig. Dokumentasjon fra F. Jørgensen AS fremvist.

-Malt soverom og stuer.

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 måleverdige.

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
Kjeller	47					47
1.Etasje	68			33	68	
2.Etasje	49				49	
SUM BYGNING	164			33	117	47
SUM BRA	164					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		16				16
SUM BYGNING		16				16
SUM BRA	16					

BRA-i:

KJELLER: 3 uinnredede rom.

1.ETASJE: entré, gang/trapper, toalettrom, kjøkken, stue.

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

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde kjeller: 1,93-2,14 meter.

Takhøyde 1.etg: 2,00-2,48 meter.

Takhøyde 2.etg: 1,97-2,47 meter.

TOMTEAREAL:

-Det foreligger ikke målebrev og tomteareal er hentet fra tilsendte matrikelopplysninger.

GARASJE / UTHUS:

- Støpt gulv mot grunn og nedre del av vegger som støter mot terreng. Saltutslag og skjolder på innsiden.
- Øvre del av vegger er oppført i uisolert bindingsverk med stående kledning utvendig. Stedvis sprekker og noe råte.
- Pulttak konstruert i tre, takket med shingel. Mose og værslitasje på tekking.
- Eldre vippeport med avflassing og noe råte.

Det kan påregnes vedlikehold og fornyinger.

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

01/10/2024



Jostein Mathisen

1. Grunn og fundamenter

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

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter.

Grunnmur er oppført i betong som dels ligger under terreng. Tilbygg står på støpte pilarer.

Merknader:

-Det observeres sprekker i muren som indikerer bevegelse i bygget etter byggeår. Skjevheter er påvist i overliggende konstruksjoner. Normalt sett har slike setninger stabilisert deg, men bør holdes ved tilsyn ved eventuelle forandringer. Utbedringer kan påregnes.

-Grunnmur trenger utvendig vedlikehold for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann og enkelte pilarer har avskallinger slik at armering ligger blottlagt og rustet.

-Det er ikke tegn til at det er gjort tiltak med drenering og utvendig fuktsikring og det er skjolder, saltutslag og synlig fuktbelastning i kjeller. Det anbefales å legge ny drenering og utvendig fuktsikring på mur. Utvendig isolering av grunnmur anbefales i samme prosess.

TG iu 1.2 Krypekjeller

Eventuelt kryprom under entré var ikke tilgjengelig, men er et risikoområde som bør undersøkes ytterligere.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger heller, sand og jordmasser inntil bygget. Vann fra taknedløp ledes ut på terreng og flere slipper vann ut nære grunnmur. Eier opplyser at vann i nedløp i hjørne sørøst er utbedret i 2024 med dreneringsrør ut i grøft hos nabo som fører ned til overvannskum i Ilaveien.

Merknader:

-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Yttervegger er oppført i eldre trekonstruksjoner og mengde isolasjon er ukjent. Deler av vegger kan være uisolerte. Antatt isolert bindingsverk i tilbygg. Vegger er kledd med stående og liggende panel utvendig. Det er tegn til at vegger deler av vegger er foret ut etter byggeår. Kledning virker til å være skiftet etter byggeår, men det er ukjent når dette er utført.

Merknader:

-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres.

-Det er ikke godt tett mellom vegg/etasjeskille og mur. Dette kan føre til varmetap og kondensproblemer.

-Det observeres stedvis sprekker, vridninger og råte på kledning som tilsier at vedlikehold og utskiftinger kan planlegges. Forholdene kan anses som normale ut ifra kledningens alder.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Vinduer med enkle glass fra byggeår i kjeller. Eldre kjellerdør, antatt fra byggeår. Ytterdør og vindu med enkle glass i entré av ukjent alder. Vinduer og balkongdør med 2-lags og 3-lags isolerglass i trekarmen, merket med årstall fra 1975-95 der dette er synlig. Ett vindu med blyglass. 2 nyere vinduer i 2.etg som antas å være rundt 20 år gamle. Det største stuevinduet er eldre men har 2-lags glass fra 2009.

Merknader:

- Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmen og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging.
- Flere vinduer har misfarging mellom glass som indikerer punktering.
- Karmen og rammen har værslitasje som oppsprekking, avflassing og råte. Varierende funksjon ved åpning/lukking.
- Det kan planlegges utskiftning av vinduer og dører pga alder og slitasje. Anbefales utført sammen med tiltak på yttervegger.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Mansardtak med oppløft på begge sider. Hovedsakelig lukkede konstruksjoner.

Merknader:

- Det observeres noen svanker og planavvik på takflater som indikerer at det ikke ble utført nevneverdig oppretting da taket ble lagt om.
- Konstruksjonen er begrenset ventilert. Det er ikke spalter i takutstikk og deler av isolasjon ligger tett mot bordtak. Dette kan føre til kondensproblemer som ikke nødvendigvis oppdages før konstruksjoner åpnes.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2012

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Hovedtak er tekket med betongtakstein. Tilbygg er tekket med shingel. I tidligere salgsoppgave opplyses det at tekking er fra 2012. Inspisert fra bakkeplan.

Merknader:

- Tekking har noe mose og værslitasje som vil kreve vedlikehold slik at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann opprettholdes.
- Vindskier er ikke overflatebehandlet og dette samt noen utskiftninger kan påregnes for å unngå råteskader.
- Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Adkomst til loft over 2.etg via nedfellbar luke og stige. Ett knekott med dør fra soverom.

Merknader:

- Det observeres stedvis sverting på underside av bordtak og dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som kondenserer mot kalde flater samt begrenset ventilering. Ved eventuelle fornyinger i himling i 2.etg så anbefales det å rive til konstruksjon for å etablere lufting, isolasjon og dampspærre etter nyere prinsipper.
- Noe sverting og tegn til råte ved pipe virker å være av eldre opprinnelse, men bør inspiseres ved kraftig nedbør.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

VERANDA 23m² OG TERRASSE 10m²

Utgang fra stue til veranda som også har trapp til bakkeplan. Terrasse kun med adkomst fra trapp utvendig. Byggemåte er tilnærmet lik med innfesting i muren og understøtting av støpte pilarer.

Merknader:

- Veranda og terrasse har skjevheter som tilsier at understøtting har vært i bevegelse.
- Gulvbord og rekkverk har avflassing og oppsprekking som følge av alder- og værslitasje samt skjevheter som følge av overnevnte forhold.
- Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringsstidspunktet. Trapper mangler rekkverk og håndløpere.

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

Det er påvist riss og sprekker.

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

INNREDNING/UTSTYR:

- Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
- Speil og belysning på overskap
- Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje
- Dusjkabinett
- Avtrekksvifte i yttervegg. Trekker ok ved test med papirark.

Merknader:

- Det observeres flere sprukne fliser ved dør og dusjkabinett.
- Vindu og dør samt omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres.
- Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
- Himling har misfarging og skjolder.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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 under dusjkabinett.

Merknader:

- Det observeres en avskalling på flis samt en del sverting på mykfuger.
- Topp slukrist ligger 5mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk og krav om at bruks- og lekkasjevann skal ledes til sluk anses ikke som ivaretatt.
- Tegn til at membran er ført opp på terskel, men ikke nok til at det er 25mm høydeforskjell til topp slukrist. Det er også spikret gjennom oppbrett og denne kan ikke anses å være vanntett. Vann kan renne ut ved dør ved eventuelle lekkasjer.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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. Veggens tykkelse og oppbygning med flere lag gjorde undersøkelsen begrenset.

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 2015

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. Avkast ut.

-Innredning med profilerte fronter. Glass i flere overfronter.

-Laminat benkeplate. Kitchenboards på vegg over benk.

-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:

-Det er svelling og avflassing stedvis på fronter samt noen skjevheter.

-Svelling under benk ved kum og oppvaskmaskin. Det er ikke montert fuktsikring her.

-Gulv har svelling ved skjøter.

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Det er påvist noen riss eller sprekker.

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

Malt betong på vegger og takess i himling.

Merknader:

-Vegger har skjolder, saltutslag, avflassing og tegn til mugg som indikerer mangelfull utvendig fuktsikring, drenering og isolering.

-Det observeres noen større sprekker som tilsier at vegger har vært utsatt for jordtrykk.

-Synlig heng og misfarging i himling.

-Kjeller er begrenset ventilert.

-Vurderinger må ses i sammenheng med punkt 1 rapporten.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Malt betonggulv.

Merknader:

-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger.

-Det er sprekker, avflassing og ujevnheter i gulvet.

TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Kjeller har ikke påforede vegger eller oppforede gulv mot grunnen og hullboring og fuktmåling kunne derfor ikke utføres.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i rør-i-rør fra 2015 samt noe eldre kobberrør. Avløpsrør i plast fra 2015. Avløp fra kjeller og ut er av eldre støpejernsrør.

- Stoppekran plassert i kjeller. Fungerer ved test på befarings.
- Stakeluke plassert i kjeller.
- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

Merknader:

- Eldre støpejernsrør under bygget har utløpt forventet levetid og utskifting bør planlegges.
- Rør-i-rør system er ikke komplett med fordelingsskap og det er ikke benyttet veggbokser eller eldetetting på kjøkken og toalettrom. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk.
- Det er noe korrosjon og manglende isolering på vannrør i kjeller.
- Det er ikke dokumentert hvilken type innebygget toalettsisterner som er benyttet og hvordan denne er lekkasjesikret.
- Lufting av avløp er løst med vakuumentil. Ideell løsning er å føre lufting over tak.
- Vaskemaskin er ikke plassert i et våtrom. Lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til sluk.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2015. Plassert i kjeller. Det går rør fra sikkerhetsventil til avløp.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 3** 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe i 1.etasje opplyses å være defekt.

Merknader:

- Det kan påregnes reparasjon eller utskifting av varmepumpe. Ytterligere underøksler fra fagkyndig anbefales.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft via ventiler. Avtrekksvifte montert på badet.

Merknader:

- Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til bad. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
- Det er ikke ventiler for tilførsel av friskluft i alle rom for varig opphold. Åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutveksling.
- Det bør monteres avtrekk fra vaskekjeller.

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 2002

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent årstall

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 1970

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 ikke er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eldre sikringsskap og skrusikringer med unntak av to kurser som har automatsikringer. 10 kurser inkludert inntakssikring og hovedsikring. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder. Varmtvannsbereder er fast tilkoblet til anlegget.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 17.01.2002

Merknader:

- Det observeres stedvis mangelfull festing av kabler og det er ikke tett ved alle innføringer i sikringsskap.
- 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 anbefales å en utvidet el-kontroll utført av el-fagkyndig personell.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

- Det er tilsendt tegninger fra byggesaksarkivet fra 1959 og 1977 for boligen samt fra 1969 for garasje. Tegninger samsvarer ikke med dagens situasjon.
- Tilbygget entré er ikke vist på tegninger.
- Veranda og terrasse er ikke vist på tegninger.
- Fasader er endret med tanke på type kledning. Verandadør vises ikke på tegninger.
- Planløsning og bruk av rom er endret i henhold til tegninger.

FERDIGATTEST:

- Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.
- Det foreligger ferdigattest for omlegging av utvendig vannledning, datert 01.11.1999

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Det observeres sprekker i muren som indikerer bevegelse i bygget etter byggeår. Skjevheter er påvist i overliggende konstruksjoner. Normalt sett har slike setninger stabilisert deg, men bør holdes ved tilsyn ved eventuelle forandringer. Utbedringer kan påregnes. -Grunnmur trenger utvendig vedlikehold for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann og enkelte pilarer har avskallinger slik at armering ligger blottlagt og rustet. -Det er ikke tegn til at det er gjort tiltak med drenering og utvendig fuktsikring og det er skjolder, saltutslag og synlig fuktbelastning i kjeller. Det anbefales å legge ny drenering og utvendig fuktsikring på mur. Utvendig isolering av grunnmur anbefales i samme prosess.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres. -Det er ikke godt tett mellom vegg/etasjeskille og mur. Dette kan føre til varmetap og kondensproblemer. -Det observeres stedvis sprekker, vridninger og råte på kledning som tilsier at vedlikehold og utskiftninger kan planlegges. Forholdene kan anses som normale ut ifra kledningens alder.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Det observeres noen svanker og planavvik på takflater som indikerer at det ikke ble utført nevneverdig oppretting da taket ble lagt om. -Konstruksjonen er begrenset ventilert. Det er ikke spalter i takutstikk og deler av isolasjon ligger tett mot bordtak. Dette kan føre til kondensproblemer som ikke nødvendigvis oppdages før konstruksjoner åpnes.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Tekking har noe mose og værslitasje som vil kreve vedlikehold slik at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann opprettholdes. -Vindskier er ikke overflatebehandlet og dette samt noen utskiftninger kan påregnes for å unngå råteskader. -Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Det observeres stedvis sverting på underside av bordtak og dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som kondenserer mot kalde flater samt begrenset ventilerings. Ved eventuelle fornyinger i himling i 2.etg så anbefales det å rive til konstruksjon for å etablere lufting, isolasjon og dampspærre etter nyere prinsipper. -Noe sverting og tegn til råte ved pipe virker å være av eldre opprinnelse, men bør inspiseres ved kraftig nedbør.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Veranda og terrasse har skjevheter som tilsier at understøtting har vært i bevegelse. -Gulvbord og rekkverk har avflassing og oppsprekking som følge av alder- og værslitasje samt skjevheter som følge av overnevnte forhold. -Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Trapper mangler rekkverk og håndløpere.
7.1.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	-Det observeres flere sprukne fliser ved dør og dusjkabinett. -Vindu og dør samt omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. -Himling har misfarging og skjolder.
7.1.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	-Det observeres en avskalling på flis samt en del sverting på mykfuger. -Topp slukrist ligger 5mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk og krav om at bruks- og lekkasjevann skal ledes til sluk anses ikke som ivaretatt. -Tegn til at membran er ført opp på terskel, men ikke nok til at det er 25mm høydeforskjell til topp slukrist. Det er også spikret gjennom oppbrett og denne kan ikke anses å være vanntett. Vann kan renne ut ved dør ved eventuelle lekkasjer.
7.1.3	Bad 2.etg 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
	-Det er svelling og avflassing stedvis på fronter samt noen skjevheter. -Svelling under benk ved kum og oppvaskmaskin. Det er ikke montert fuktsikring her. -Gulv har svelling ved skjøter.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	-Vegger har skjolder, saltutslag, avflassing og tegn til mugg som indikerer mangelfull utvendig fuktsikring, drenring og isolering. -Det observeres noen større sprekker som tilsier at vegger har vært utsatt for jordtrykk. -Synlig heng og misfarging i himling. -Kjeller er begrenset ventilert. -Vurderinger må ses i sammenheng med punkt 1 rapporten.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger. -Det er sprekker, avflassing og ujevnheter i gulvet.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Eldre støpejernsrør under bygget har utløpt forventet levetid og utskifting bør planlegges. -Rør-i-rør system er ikke komplett med fordelingsskap og det er ikke benyttet veggbokser eller eldetetting på kjøkken og toalettrom. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. -Det er noe korrosjon og manglende isolering på vannrør i kjeller. -Det er ikke dokumentert hvilken type innebygget toalettsisterne som er benyttet og hvordan denne er lekkasjesikret. -Lufting av avløp er løst med vakuumventil. Ideell løsning er å føre lufting over tak. -Vaskemaskin er ikke plassert i et våtrom. Lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til sluk.
10.5	Ventilasjon
	-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til bad. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. -Det er ikke ventiler for tilførsel av friskluft i alle rom for varig opphold. Åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutveksling. -Det bør monteres avtrekk fra vaskekjeller.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmen og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging. -Flere vinduer har misfarging mellom glass som indikerer punktering. -Karmen og rammen har værslitasje som oppsprekking, avflassing og råte. Varierende funksjon ved åpning/lukking. -Det kan planlegges utskiftning av vinduer og dører pga alder og slitasje. Anbefales utført sammen med tiltak på yttervegger.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.4	Varmesentraler
	-Det kan påregnes reparasjon eller utskifting av varmepumpe. Ytterligere underøksler fra fagkyndig anbefales.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-