

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig
Øbergveien 3 D
1792 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Jostein Mathisen

Dato: 05/03/2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjestående 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.

Det 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:150, Bnr: 95

Hjemmelshaver: Peter Lirvall

Seksjonsnr: 6

Festenr:

Andelsnr:

Tomt: Felles eiet 2108 m²

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:**

13.02.2026

Forutsetninger:

Oppholdsvær på siste befaringsdato. Snø på tak og veranda. Boligen var ubebodd, men møblert.

Oppdragsgiver:

Peter Lirvall

Tilstede under befaringen:

Jostein Mathisen, nøkler lagt på avtalt sted.

Fuktmåler benyttet:

Tramex

OM TOMTEN:

Boligen ligger på et relativt flatt parti på tomten, men tomten bak boligene har en bratt skråning med gress og naturlig vegetasjon. Gårdsplassen er belagt med belegningsstein.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget står på støpt gulv mot grunn og vegger i 1. etasje er oppført i thermomur-elementer som er pusset og malt. Antatt etasjeskille i trekonstruksjon. Yttervegger i 2. etasje oppført i isolert bindingsverk med liggende panel utvendig. Vinduer med 3-lags glass i plastkarm. Glass merket med årstall 2016. Ytterdør med 2-lags glass fra 2016. Balkongdør i aluminiumskarm. Saltak konstruert i tre og tekket med betongtakstein. Leiligheten ligger i 2. etasje med inngang fra utvendig trapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår funksjonell, men med enkelte avvik fra krav ved byggeår og med alders- vær- og bruksslitasje som tilsier at det kan planlegges noe vedlikehold og fornyinger. Badet har ikke riktig fall mot slukene. Kjøkken har slitasje hvor det er utført noen utbedringer etter undertegnede befaring. Det er påvist enkelte avvik ved vinduer/dører utvendig. 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:**

- Varmekabler på badet.
- Luft til luft varmepumpe fra 2025

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarslerer montert.
- Brannslukningsapparat plassert i entré.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

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

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

- ENTRÉ: tapet, slett hvitmalt, fliser
- STUE/KJØKKEN: tapet/fliser, slett hvitmalt, laminat
- 3 SOVEROM: tapet, slett hvitmalt, laminat
- BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser

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

- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår funksjonelt, men med noe synlig bruksslitasje.
- Punktvis knirk i gulv.
- Stedvis synlige ujevnheter i himlinger, løs tapet ved skjøter og glipper mellom lister og vegg/gulv/tak.

PLANAVVIK:

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av leiligheten. Undertegnede utarbeidet tilstandsrapport for boligen i etasjen under i mars 2025 og vurdering av utvendige bygningsdeler ble gjort da og ved siste befaring.

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 håndverkere 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 måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilighet 2.etg	93			23
SUM BYGNING	93			23
SUM BRA	93			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		20		
SUM BYGNING		20		
SUM BRA	20			

BRA-i:

LEILIGHET 2.ETG: entré/stue/kjøkken, bad, 3 soverom.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,41 meter.

TBA:

-Inngangsparti 4m²

-Veranda 19m²

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**

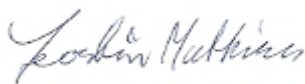
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

05/03/2026



Jostein Mathisen

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter. I følge kart fra NGU så består grunnen av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet Bygget står på støpt gulv mot grunn og vegger i 1.etasje er oppført i thermomur-elementer som er pusset og malt.

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

-Drenering for boliger uten kjeller og rom under terreng løses som oftest med at vann infiltreres i egnede og drenerende masser i grunnen.

Merknader:

-Det ble målt noen lokale planavvik på gulv i begge etasjer. Disse virker å være fra byggetiden da det ikke er påvist øvrige tegn til setninger eller bevegelser i konstruksjoner.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 0 1.3 Terrengforhold

Boligen har ikke kjeller eller øvrige bygningsdeler dypt i grunnen og terreng mot bygget er normalt tilpasset i henhold til byggemåte og tomtens utforming. Drenering er som oftest løst med at vann infiltreres i egnede tilførte masser i grunnen. Vann fra taknedløp ledes til rør i grunnen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

Yttervegger i 1.etasje opplyses å være oppført i thermomur-elementer som er pusset og malt utvendig.

-Veggene fremstår stabile.

-Fasader fremstår funksjonelt og normalt vedlikeholdt.

Yttervegger i 2.etasje er oppført i isolert bindingsverk og kledd med liggende panel utvendig.

-Det opplyses at vegger ble malt i 2023.

-Tegn til normal løsning for lufting bak kledning og synlige musebånd.

Merknader:

- Bunnsvill på vegger i 2.etasje stikker punktvis noe utenfor vegger i 1.etasje og dette er et risikopunkt med tanke på varmetap og kondensproblemer.
- Spiker i kledning på vegger i 2.etasje er slått for dypt inn i bordene og dette gir økt fuktbelastning. Hyppigere vedlikehold kan påregnes for å opprettholde normal forventet levetid.

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

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 plastkarm. Glass merket med årstall 2016. Ytterdør med 2-lags glass fra 2016. Balkongdør i aluminiumskarm.

Merknader:

- Avflassing og oppsprekking på karm, ramme og overflater på ytterdør reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til større fuktskader over tid.
- Det er noe rust i karm på balkongdør og dette indikerer større fuktpåvirkning enn normalt og dette kan komme av mangelfull tetting rundt døren.
- Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmen og trenger justering.
- Utvendig omramming ligger stedvis tett mot beslag og har følgelig sprukket opp.
- 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 og dørers plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrengning.

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre med w-takstoler. Kaldt loft over 2.etasje. Forhold knyttet til tekking, tetthet, gjennomføringer og skorstein er beskrevet i punkt 4.2.

- Spalter i takutstikk og lufting gjennom kaldt loft gir normal ventilering.
- Takkonstruksjon fremstår stabil og i normal stand ut ifra alder og byggemåte.

Merknader:**TG iu** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2015

På befaringen var taket dekket med snø og god kontroll av tekking kunne ikke utføres.

Merknader:**5. Loft****TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Adkomst til kaldt loft fra nedfellbar luke og stige.

- Loftet fremstår tørt og normalt ventilert.
- Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer fra yttertaket.

Merknader:

- Det ligger plater som gulv på deler av loftet. Disse er relativt tynne og dels dårlig festet.
- Det er benyttet isolasjonsmateriale ved luken som er lett antennelig. Slike materialer bør tildekkes av brannhemmende materiale.

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

- Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
- Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
- Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
- Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

INNGANGSPARTI/TRAPP 4m²:

Konstruksjonen er innfestet i bygget og anlagt på søyler mot fundamenter i grunnen.

- Konstruksjonen fremstår stabil.
- Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
- Rekkverket er noe for lavt i henhold til krav ved byggeår og trappen mangler håndløper langs vegg. Dette gir redusert sikring mot fall og personskader.

VERANDA 19m²:

Konstruksjonen er innfestet i bygget og anlagt på søyler mot fundamenter i grunnen.

- Konstruksjonen fremstår stabil.
- Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
- Rekkverk har forskriftsmessig utforming.

Merknader:

- Trevirket i konstruksjoner, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid og noe råtne har allerede oppstått. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.

7. Våtrom**7.1 Bad****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.
 - Himling fremstår i ok stand.
 - Vindu i våtsone har ikke synlige fuktskader.
 - Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør. Trekker svakt ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

- Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
- Speil og belysning over servant
- Dusjkabinett
- Badekar
- Gulvstående toalett
- Laminert trebenk over plass for vaskemaskin. Skap med slette fronter over dette.

Merknader:

- Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventil. Redusert avtrekk gir økt risiko for fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner.
- Benk over plass til vaskemaskin har fuktskader som reduserer motstandsdyktighet mot vann. Vedlikehold kan påregnes.
- Det er hull etter oppheng/innfesting i våtsone. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Fliser på gulvet. Sluk plassert under dusjkabinett og under badekar.

-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 og fliser under dør.

Merknader:

- Det ble punkter på gulv som er lavere enn slukene og ved vanntett så renner vann bort fra sluk. Bruks- og lekkasjevann ledes ikke til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
- Flere fliser har sprukket. Årsak virker å være ustabilt undergulv og dette kan også være medvirkende årsak til motfall fra sluk. Nytt våtromsgulv med fliser og tilfredsstillende fall anbefales etablert.

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.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

2 Plastsluk med klemring og vannlås

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk

-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon fra kjøkken 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:

- Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket.
- 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.
- Det er hull etter oppheng/innfesting i våtsoner. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.

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

Vanninstallasjonen er fra 2015

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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. Avkast ut.

-Innredning med folierte fronter. Flere overskap har glassfronter

-Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk

-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

-Integrert micro, stekeovn og platetopp

Merknader:

-Kjøkkeninnredning har skader og svelling som reduserer motstandsdyktighet mot vann og vil føre til ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende. Det er fremvist bilde av at fronter har blitt foliert etter befaringen.

-En flis på vegg har sprukket. Utskiftning kan påregnes.

-Fuge mot vegg har sprukket og bør skiftes slik at vann ikke renner ned bak innredning og fører til skader.

-Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper selv om dette var påkrevd da vanninstallasjonen ble etablert. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann stenges og risiko for større fuktskader er til stede.

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.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

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

-Stoppekran er plassert i rørskap og fungerer ved test på befaring.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

-Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut på våtrom.

Merknader:

-Det er rust og korrosjon på rør og stoppekran i rørskapet, samt del av rørskapet. Dette indikerer at det har vært fuktig her. Rust kan føre til utettheter i skapet slik at eventuelt lekkasjevann renner ut i lukket konstruksjon og fører til skader. Rust kan gjøre stoppekran tung å vri over tid.

-Kurser i rørskapet er ikke merket. Dette kan vanskeliggjøre feilsøking og utskiftninger ved eventuelle skader på vannrør.

-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.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2013

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsbereder på 200 liter som er merket med produksjonsår 2013. Plassert i våtrom med sluk som lekkasjesikring.

Merknader:

-Fallet på gulvet i våtrommet gjør at eventuelt lekkasjevann fra bereder ikke vil renne mot sluket.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2025. Dokumentasjon for installasjonen er fremvist.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2015

Det var sist inspisert i 2026 (filterskift)

Anlegget ble sist fornyet i 2015

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.

Merknader:

-Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventiler fra ventilasjonsaggregat. Mangelfull rengjøring av kanaler er ofte medvirkende årsak.

-Det er benyttet avtrekksventiler på tilluft fra ventilasjonsanlegget. Dette indikerer ufagmessig montering. Deler av kanaler på loftet mangler isolasjon og dette kan føre til kondensdannelser.

-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 28.10.2016

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, 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.

Sikringsskap med automatsikringer. 13 kurser inkludert hovedsikring og overspenningsvern. Hovedsakelig skjult anlegg og noe utenpåliggende. Varmtvannsbereder har fast tilkobling til anlegget.

Samsvarserklæring fremvist for:

-Installasjon i bolig. Utført av O. Hansens Eftf AS, datert 26.01.2015.

-Feil søking på kurs 9, feil på utestikk kabel var til koblet på toppen av stikken stikk av vann både kommet inn. Byttet kabel frem til taket montering av koblings bok bytte ute stikken og til kobling på bunnen av stikken. Utført av O. Hansens Eftf AS, datert 07.08.2023.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

-Siste tilsyn ble gjort 28.10.2016, og er avsluttet. Ingen utestående pålegg.

Merknader:

-Kabel til badekaret er ikke godt festet. Denne bør festes slik at kabel ikke beveger seg og svekker koblinger.

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:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karm, ramme og overflater på ytterdør reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til større fuktskader over tid. -Det er noe rust i karm på balkongdør og dette indikerer større fuktpåvirkning enn normalt og dette kan komme av mangelfull tetting rundt døren. -Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering. -Utvendig omramming ligger stedvis tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduer og dørers plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Trevirket i konstruksjoner, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid og noe råde har allerede oppstått. Vedlikehold og utskiftninger kan påregnes.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventil. Redusert avtrekk gir økt risiko for fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner. -Benk over plass til vaskemaskin har fuktskader som reduserer motstandsdyktighet mot vann. Vedlikehold kan påregnes. -Det er hull etter oppheng/innfesting i våtsone. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
7.1.3	Bad Membran, tettesjikt og sluk
	-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket. -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. -Det er hull etter oppheng/innfesting i våtsoner. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkkeninnredning har skader og svelling som reduserer motstandsdyktighet mot vann og vil føre til ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende. Det er fremvist bilde av at fronter har blitt foliert etter befaringen. -En flis på vegg har sprukket. Utskiftning kan påregnes. -Fuge mot vegg har sprukket og bør skiftes slik at vann ikke renner ned bak innredning og fører til skader. -Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper selv om dette var påkrevd da vanninstallasjonen ble etablert. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann stenges og risiko for større fuktskader er til stede.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det er rust og korrosjon på rør og stoppekran i rørskapet, samt del av rørskapet. Dette indikerer at det har vært fuktig her. Rust kan føre til utettheter i skapet slik at eventuelt lekkasjevann renner ut i lukket konstruksjon og fører til skader. Rust kan gjøre stoppekran tung å vri over tid. -Kurser i rørskapet er ikke merket. Dette kan vanskeliggjøre feilsøking og utskiftninger ved eventuelle skader på vannrør. -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.
10.5	Ventilasjon

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">-Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventiler fra ventilasjonsaggregat. Mangelfull rengjøring av kanaler er ofte medvirkende årsak.-Det er benyttet avtrekksventiler på tilluft fra ventilasjonsanlegget. Dette indikerer ufagmessig montering. Deler av kanaler på loftet mangler isolasjon og dette kan føre til kondensdannelser.-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 |
|--|--|

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Det ble punkter på gulv som er lavere enn slukene og ved vanntett så renner vann bort fra sluk. Bruks- og lekkasjevann ledes ikke til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Flere fliser har sprukket. Årsak virker å være ustabilt undergulv og dette kan også være medvirkende årsak til motfall fra sluk. Nytt våtromsgulv med fliser og tilfredsstillende fall anbefales etablert.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.