

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig
Øbergveien 3 D
1792 Tistedal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 01/04/2025

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-
sarpsborg.no


Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:150, Bnr: 95
Hjemmelshaver:	Peter Lirvall
Seksjonsnr:	5
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Felles eiet 2108 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	G-310 - Søndre Tistedal. Boligformål og felles avkjørsel.
Offentl. avg. pr. år:	25 646,06 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	2015

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	05.03.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og normalt møblert.
Oppdragsgiver:	Peter Lirvall
Tilstede under befaringen:	Peter Lirvall, Jostein Mathisen
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, merket med årstall 2015. Ytterdør med 2-lags glass fra 2015. Terrassedør med 2-lags glass i plastkarm. Saltak konstruert i tre og tekket med betongtakstein. Leiligheten ligger i 1.etasje med inngang fra bakkeplan.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i funksjonell stand, men med alder- og bruksslitasje som tilsier at vedlikehold og fornyinger kan påregnes. Kjøkken har slitasje og skader. Badet har avvik fra

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabler på badet.
- Luft til luft varmepumpe

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarslere montert i flere rom.
- Brannslukningsapparat plassert på soverom nærmest entre.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

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

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

ENTRÉ: tapet, mdf-panel, fliser
STUE/KJØKKEN: tapet/fliser, mdf-panel, parkett
3 SOVEROM: tapet, mdf-panel, parkett
BAD: fliser, mdf-panel, fliser

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

- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår hovedsakelig med normal alder- og bruksslitasje.
- Stedvis åpne skjøter og lameller i parkett kan føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
- Det er skader på gulvfliser mot ytterdør og bom under enkelte fliser som kan føre til ytterligere skader.

PLANAVVIK:

- Planavvik målt med laser på gulv viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
- Overnevnte forhold virker å være fra byggeår da det ikke er påvist øvrige indikasjoner på større bevegelser i bygget.
- Planavvik og lokale ujevnheter er ofte årsak til knirk og fjæring i parkettgulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

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:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilighet 1.etg	89			34	89	
SUM BYGNING	89			34	89	
SUM BRA	89					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

LEILIGHET 1:ETG: entré, stue/kjøkken, bad, 3 soverom.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: sportsbod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde 1.etg: 2,40-2,42 meter.

GARASJE / UTHUS:

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

01/04/2025



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 ustabilt fundament eller byggegrunn annet enn hva som anses som normalt ut ifra alder.

-Fasader på grunnmur fremstår hele og stabile.

Merknader:

-Det ble målt noen lokale planavvik på gulv i 1.etasje. 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.

Vinduer med 3-lags glass i plastkarmer, merket med årstall 2015. Ytterdør med 2-lags glass fra 2015. Terrassedør med 2-lags glass i plastkarm.

Merknader:

- Enkelte vinduer samt ytterdør tar i karmen ved åpning/lukking og trenger justering.
- Ytterdør har noe svelling og oppsprekking på dørblad. Dette kommer som oftest av fukt- og værpåvirkninger over tid.
- Beslag under terrassedør ligger ikke godt opp under døren og det mangler beslag under ytterdør. Beslag under flere vinduer har lite fall for bortledning av vann. Nevnte forhold gir økt risiko for vanninntrenging mellom vinduer/dører og veggkonstruksjon.

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

Saltak konstruert i tre uten inspeksjonsmulighet. Taket har ikke særlig nær tilknytning til denne seksjonen som ligger i 1.etasje.

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

Undertaket antas å være i fra 2015

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Taket er tekket med betongtakstein. Ingen forsvarlig inspeksjonsmulighet annet enn fra bakkeplan på befarig.

Merknader:**5. Loft****Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke loft i særlig nær tilknytning til denne boligen som ligger i bygningens 1.etasje.

Merknader:**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 34m²:

Terrasse av impregneret trevirke som ligger tett mot terreng.

Merknader:

-Gulvbord ligger tett sammen og dette gir begrenset avrenning av overflatevann. Gulvet har sprekker, slitasje og noe råte som følge av dette.

-Konstruksjoner som ligger tett mot terreng får ofte større fuktpåvirkninger og har som regel kortere levetid en konstruksjoner som ligger med avstand mot terreng.

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

Fliser på vegger og mdf-panel i taket.

- Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
- Himling fremstår i ok stand.
- Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

- Servant i porselen med 2-greps blandebatteri. Overskap med speilfront.
- Innredning med slette fronter. Benkeplate i tre.
- Dusjkabinett
- Badekar
- Opplegg og plass til vaskemaskin
- Gulvstående toalett

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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. Sluk under dusjkabinett og under badekar. Begrenset mulighet for flytting av badekar og kontroll under dette.

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

Merknader:

- Mykfuger i ytterkanter har stedvis sprukket/løsnet. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
- 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.
- Gulvet er tilnærmet flatt. Krav om at bruks- og lekkasjevann skal ledes til sluk er ikke ivaretatt. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
- 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.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk under dusjkabinett med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk

-Eier ønsker ikke hullboring i tilstøtende konstruksjon og inspeksjon og hullboring ble derfor utført i inspeksjonsluke på bad der stoppekran er plassert. Det ble ikke påvist eller målt tegn til fukt i konstruksjonen.

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.
- Sluk under badekar er lite tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Sluk skal være lett tilgjengelig for jevnlig vedlikehold slik at tetting av avløp unngås.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 3 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:

Ved kjøleskap og oppvaskmaskin ble det indikert for høyere verdier enn ved antatt tørre punkter. Gulv har også fuktskader her. Dette virker til å ha kommet av tidligere lekkasje fra installasjoner og utstyr.

VENTILATOR:

Trekker svakt ved test med papirark. Tegn til avkast ut.

-Innredning med mørke fronter og imitert trestruktur. Enkelte fronter har frostet glass.

-Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk

-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

-Integrert micro, stekeovn og platetopp.

-Kombifryvakt installert.

Merknader:

-Kjøkkeninnredning har skader, svellinger og skjevheter.

-Ved kjøleskap og oppvaskmaskin ble det indikert for høyere verdier enn ved antatt tørre punkter. Gulv har også fuktskader her. Dette virker til å ha kommet av tidligere lekkasje fra installasjoner og utstyr.

-Ventilator trekker svakt ved test med papirark.

-Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper selv om sette var påkrevd ved byggeår.

-Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken pga overnevnte forhold.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 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 rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

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

Merknader:

-Staking/rensing av avløp kan gjøres fra sluk. Kontroll av lufting av avløp krever tilgang til loft/tak.

-Hovedstoppekranens plassering gjør at denne er vanskelig å stenge helt, men stoppekran i rørskapet fungerer ok på befarings- og vannet kan stenges.

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 fra 2015 er plassert på våtrom og lekkasjesikring anses som ivarettatt.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe er installert etter befaring og ikke undersøkt av undertegnede. Eier har tilsendt dokumentasjon fra Enøk-Spesialisten for installering av denne.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vegger. Mekanisk avtrekk fra badet.

Merknader:

-I henhold til tekniske krav ved byggeår så må det normalt installeres balansert ventilasjon for å tilfredsstille krav til luftutveksling og energieffektivitet. Det er merkbar høy luftfuktighet i boligen på befaring og misfarging i vinduskarmer som indikerer tidvis kondens. Dette kan gi negative bygningsmessige og helsemessige konsekvenser over tid.

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 2024

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2015

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18:

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Siste tilsyn ble utført 12.november 2024 og det foreligger ikke pålegg om utbedringer. Anlegg er derfor kun enkelt beskrevet.

-Sikringsskap og automatsikringer fra byggeår 2015.

-15 kurser inkludert hovedsikring og overspenningsvern.

-Hovedsakelig skjult anlegg.

Samsvarserklæring fremvist for:

-Installasjon i bolig. 1.etg. 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.

-Utbedring av rapport. Utført av O. Hansens Eftf AS, datert 18.11.2024

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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
	-Enkelte vinduer samt ytterdør tar i karmen ved åpning/lukking og trenger justering. -Ytterdør har noe svelling og oppsprekking på dørblad. Dette kommer som oftest av fukt- og værpåkjenninger over tid. -Beslag under terrassedør ligger ikke godt opp under døren og det mangler beslag under ytterdør. Beslag under flere vinduer har lite fall for bortledning av vann. Nevnte forhold gir økt risiko for vanninntrenging mellom vinduer/dører og veggkonstruksjon.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Gulvbord ligger tett sammen og dette gir begrenset avrenning av overflatevann. Gulvet har sprekker, slitasje og noe råte som følge av dette. -Konstruksjoner som ligger tett mot terreng får ofte større fuktpåvirkninger og har som regel kortere levetid enn konstruksjoner som ligger med avstand mot terreng.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Mykfuger i ytterkanter har stedvis sprukket/løsnet. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -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. -Gulvet er tilnærmet flatt. Krav om at bruks- og lekkasjevann skal ledes til sluk er ikke ivaretatt. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -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.
7.1.3	Bad 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. -Sluk under badekar er lite tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Sluk skal være lett tilgjengelig for jevnlig vedlikehold slik at tetting av avløp unngås.
10.5	Ventilasjon
	-I henhold til tekniske krav ved byggeår så må det normalt installeres balansert ventilasjon for å tilfredsstille krav til luftutveksling og energieffektivitet. Det er merkbar høy luftfuktighet i boligen på befaring og misfarging i vinduskarmen som indikerer tidvis kondens. Dette kan gi negative bygningsmessige og helsemessige konsekvenser over tid.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkkeninnredning har skader, svellinger og skjevheter. -Ved kjøleskap og oppvaskmaskin ble det indikert for høyere verdier enn ved antatt tørre punkter. Gulv har også fuktskader her. Dette virker til å ha kommet av tidligere lekkasje fra installasjoner og utstyr. -Ventilator trekker svakt ved test med papirark. -Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper selv om sette var påkrevd ved byggeår. -Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken pga overnevnte forhold.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-