

Enebolig m/garasje
Olav Kyrres vei 27
3961 Stathelle



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 17/04/2024

Asvallveien 34
Stathelle 3961
92622684
post@sorotaksering.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:27, Bnr: 487
Hjemmelshaver:	Klaus Kolloen og Johanne Rødsvik
Seksjonsnr:	0
Festenr:	0
Andelsnr:	0
Tomt:	719 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei.
Vann:	Kommunalt.
Avløp:	Kommunalt.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Se prospekt.
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1994

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	15.04.2024
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere.
Tilstede under befaringen:	Klaus Kolloen og Johanne Rødsvik
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.

OM TOMTEN:

Flat tomt, pent opparbeidet med plen, trær, prydebusker og dobbelt garasje. Belegningsstein i innkjørsel til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen står på støpt flate og er oppført på grunnmur av leca.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og kledd med stående trepanel.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med enkelkrum betongstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Panelovner.
Vedfyring.
Varmekabler på bad, i entré og i oppholdsrom i kjeller.

ROMHØYDE:

Underetasje: 2,5m i gang, 2,53m i mellomgang, 2,51m i oppholdsrom, 2,48m i oppholdsrom, 2,50m på bad og 2,55m i boder.
1. etasje: 2,35m i entré, 2,37m i stue, 2,37m i spisestue, 2,36m på kjøkken, 2,33m på vaskerom og 2,37m på wc-rom.
2. etasje: 2,30m i stue, 2,3-0,9m på tre soverom og 2,27-0,87m på bad.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt originale byggetegninger og all dokumentasjon fra bygget ble bygd.

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

Underetasje: Støpt gulv i boder, flis på bad og i gang, laminat i mellomgang og oppholdsrom og tregulv i det andre oppholdsrommet.
1. etasje: Fliser på vaskerom og entré, parkett i øvrige rom.
2. etasje: Fliser på bad, tregulv i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Malt trepanel på bad, beiset panel i gang, oppholdsrom og mellomgang og åpen grunnmur i øvrige rom.
1. etasje: Lakkert panel i entré, tapet på wc-rom, vaskerom og i spisestue, brystning med tapet i stue og på kjøkken.
2. etasje: Fliser på bad, tapet på alle soverom, beiset panel i øvrige rom.

TAK/HINMLING:

Underetasje: Trepanel i alle rom.
1. etasje: Trepanel i alle rom.
2. etasje: Trepanel i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Soverommene mangler godkjent rømningsvei. Det anbefales utbedring ved å montere brannstiger.

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift i overflater kan forekomme.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:
2011- Byttet alle vinduer.
2011- Ny membran på balkong i 2. etasje.
2021- Byttet benkeplate på kjøkken.
2021- Malt hus utvendig.
2019- Byttet garasjeporter.
2020- Byttet aggregat ventilasjonssystem.

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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje	91 m2				68 m2	23 m2
1. etasje	99 m2			22 m2	99 m2	
2. etasje	72 m2			8 m2	70 m2	2 m2
SUM BYGNING	262 m2			30 m2	237 m2	25 m2
SUM BRA	262 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		40 m2				40 m2
Bod i garasje		23 m2				23 m2
SUM BYGNING		63 m2				63 m2
SUM BRA	63 m2					

BRA-i:

Underetasje: Gang, bad, mellomgang, to oppholdsrom og to boder.

1. etasje: Entré, wc-rom, stue, spisestue, kjøkken og vaskerom.

2. etasje: Stue, tre soverom, bad og bod.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje på 40 m2.

Støpt dekke med ringmur og grunnmur av leca. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med enkelt falset betongstein.

Leddporter med elektrisk portåpner.

Ytterdør av tre.

- Ebil-lader i garasjen.

Det registreres store fuktmerker og svertesopp på sutak i boden over garasjen. Garasjen for øvrig fremstår i normalt god stand.

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:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

17/04/2024

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er 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.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

I følge hjemmelshaver står bygget på utsprengt fjell.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Drenering fra byggeår, 1994. Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmur med fuktindikator hvor det ikke ble avdekket unormale verdier. Det bemerkes noe saltutslag på innside av grunnmur.

TG2 vurderes da drenering nærmer seg forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid for drenering er 30 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget har fall inn mot konstruksjonen ved inngangspartiet.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes da terreng ved inngangsparti har fall inn mot konstruksjonen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det registreres ikke luftespalte i underkant av kledningen eller musebånd under bunnsvillen i 1 etasje. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre og aluminium, produsert i 1994 og 2011.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdør av tre, produsert i 1994.

Enkel og to-fløyet terrassedører av tre med to-lags isolerglass, produsert i 2011.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med tre-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

TG2 vurderes da vinduene i kjeller nærmer seg forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1994

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten noe vekst rundt pipe. Det mangler snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

TG2 vurderes da det mangler snøfangere.

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

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra takluke i loftstue i 2. etasje.

Loftet ble visuelt undersøkt i nærheten av luke, da det ikke var gangbart gulv på store deler av loftet. Den synlige delen av loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen. Det ble foretatt stikkprøver på fukt uten nevneverdige verdier.

Merknader:

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.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Østvendt terrasse med utgang fra spisestue på 17m².

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Høyde på rekkverket ble målt til 0,9m.

Det ble påvist noe råde på terrassebord. Terrassen for øvrig fremstår i god stand.

Østvendt balkong med utgang fra loftstue i 2. etasje på 8,5 m².

Membran under bjelkelag, med terrassebord og rekkverk av tre. Høyden på rekkverket ble målt til 0,9m.

Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Nordvendt terrasse med utgang fra vaskerom på 5,5 m².

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Høyden på rekkverket ble målt til 0,9m.

Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet råde på østvendt terrasse og høyde på rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav.

Merknader: Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.



7. Våtrom

7.1 Bad kjeller

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malte panelplater på vegg og malt panel med takpunkt i himling.

Skapdører rundt speil med veggmontert servant, ett-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og varmtvannsbereder.

- Dusjkabinett.

- Gulvmontert toalett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1994

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet er fra byggeår, 1994.

Sluk og klemring i plast, ingen synlig slukmansjett.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det var ikke mulig å bore hull eller måle fukt fra tilstøtende rom for våtsonen, da våtsonen er vendt mot yttervegg. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes da membran har passert forventet levetid og det ikke er synlig slukmansjett under klemring.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.2 Vaskerom

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromstapet og flis på vegg og malt panel i himling.

Innredning med skuffeseksjon, høyskap og benkeplate. Utslagsvask med ett-greps blandebatteri.
- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres for dårlig fall fra terskel til sluk. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

TG2 vurderes da det ikke er tilfredsstillende fall.

Merknader: For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1994

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vaskerommet er fra byggeår, 1994.

Sluk og klemring i plast, ingen synlig klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det var ikke mulig å bore hull eller måle fukt fra tilstøtende rom for våtsonen, da våtsonen er vendt mot vannrør under kjøkkeninnredning og kjølerom.

TG2 vurderes da membranen har passert sin forventede levetid og det ikke er synlig slukmansjett i sluk.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

7.3 Bad 2. etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt panel med takpunkt i himling.

To gulvmonterte servanter med ett-greps blandebatteri. Speil og belysning på vegg.

- Gulvmontert toalett.
- Dusjkabinett.
- Badekar.
- Plassbygd skap.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket sprekker i fugene under dørterskel, ellers ingen hulrom bak fliser eller riss av betydning. Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen over badekar. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast.

TG2 vurderes grunnet sprekk i fuger og vindu av tre i våtsone over badekar.

Merknader:

**TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres for dårlig fall fra dørterskel til sluket. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

TG2 vurderes da det ikke er tilstrekkelig fall fra dørterskel til sluket.

Merknader:**TG 3** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1994

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet er fra byggeår, 1994.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Det ble boret hull fra tilstøtende vegg for våtsonen og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.

Hjemmelshaver opplyser om at det trolig ikke er membran på veggene.

TG3 vurderes da membran har passert forventet levetid, og det vurderes at det ikke er etablert membran/tettesjikt på veggflater.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1994

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

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

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av granitt og flis på vegg over oppvaskkum.

Dobbel oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Kokeplate, integrert komfyr med mekanisk avtrekk over kokeplate, frittstående kjøleskap og fryser og stort kjølerom.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det ble foretatt overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument uten at det ble oppdaget unormale fuktverdier.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen. Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukttinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller øvrige svekkelser.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble ikke boret hull i yttervegg mot terreng, da den mest utsatte veggen ikke er utforet. Det er synlig saltutslag, som det anbefales å følge med på i fremtiden. Det ble foretatt fuktsøk med fuktindikasjonsinstrument uten at det ble avdekket unormale fuktverdier.

TG2 grunnet manglende tilluft til rommene og noe saltutslag på mest utsatt vegg.

Merknader:**10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1994

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

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

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert ved varmtvannsbereder på badet i kjelleren og fungerer etter hensikten.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1995

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 300 liter, plassert på bad i underetasjen med sluk i gulv.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da berederen har passert sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1994

Det var rengjort i 2024

Anlegget ble sist fornyet i 2020

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i underetasjen. Bad i 2. etasje og vaskerom er tilkoblet sentralt ventilasjonsanlegg. Det savnes luftespalte for tilluft under dørblad til bad i underetasje. Tilluft til boligen fra ventiler i vegger.

TG2 vurderes da det mangler tilluft under dørblad til bad i underetasjen og det mekaniske avtrekket fungerer dårlig.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 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 2020

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1994

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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i garderobeskap i entré med 22 kurser ihht oversikt.

Overbelastningsvern 63 Amp.

Overspenningsvern.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Det ble fremlagt samsvarserklæring på el-kontroll og elbil-lader.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boligen er kontrollert etter ny forskrift.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra byggeår, men mangler ferdigattest.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes da drenering nærmer seg forventet levetid.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da terreng ved inngangsparti har fall inn mot konstruksjonen.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes da det mangler snøfangere.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes grunnet råte på vestvendt terrasse og høyde på rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav.
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da membranen har passert forventet levetid og det ikke er synlig slukmansjett under klemring.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 vurderes da det ikke er tilfredsstillende fall.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da membranen har passert sin forventede levetid og det ikke er synlig slukmansjett i sluk.
7.3.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet sprekk i fuger og vindu av tre i våtsone over badekar.
7.3.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes da det ikke er tilstrekkelig fall fra dørterskel til sluket.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 grunnet manglende tilluft til rommene og noe saltutslag på mest utsatt vegg.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes da berederen har passert sin forventede levetid.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes da det mangler tilluft under dørbblad til bad i underetasjen og det mekaniske avtrekket fungerer dårlig.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.3.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes da membran har passert forventet levetid, og det vurderes at det ikke er etablert membran/tettesjikt på veggflater.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-