

Enebolig m/garasje
Findalskleiva 27
3962 Stathelle



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 17/02/2026

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 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:16, Bnr: 81

Hjemmelshaver: Mikael Amit Kumar

Seksjonsnr: -

Festenr: -

Andelsnr: -

Tomt: 1024 m²

Konsesjonsplikt: Ikke fremlagt.

Adkomst: OFFENTLIG

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Regulering: Boligbebyggelse.

Offentl. avg. pr. år: 24 317,-

Forsikringsforhold: Se prospekt.

Ligningsverdi: Ikke relevant.

Byggeår: 2011

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

08.12.2025

Forutsetninger:

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

Oppdragsgiver:

Hjemmelshaver.

Tilstede under befaringen:

Nøkkelbefaring.

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3 og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og hekk. Asfaltert og steinlagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.

Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med profilert dobbelfalset trekledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med enkeltkrum betongtakstein.

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:**

1. Etasje: Vannbåren varme i alle rom, i følge hjemmelshaver.

2. Etasje: Varmekabler på bad, panelovn på ett soverom.

Det er også pipeløp i boligen, så det er muligheter for å montere vedovn.

ROMHØYDE:

1. Etasje: 2,39m på bad, 2,38m i øvrige rom.

2. Etasje: 0,68-2,38m på alle soverom, 0,95-2,38m på bad, 1,24-2,38m i loftstue.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- El. anlegg i ny bolig og garasje.

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

1. Etasje: Flis på bad, teknisk rom, hall, laminat i øvrige rom.
2. Etasje: Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

1. Etasje: Flis på bad, slette malte overflater på teknisk rom, smartpanel i øvrige rom.
2. Etasje: Flis på bad, slette malte overflater i loftstue, smartpanel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

1. Etasje: Slette malte overflater i alle rom.
2. Etasje: Slette malte overflater i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

-

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

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
1. etasje	85 m ²			54 m ²
2. etasje	53 m ²			7 m ²
Garasje		35 m ²		
Utebod		12 m ²		
SUM BYGNING	138 m ²	47 m ²		61 m ²
SUM BRA	185 m ²			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1. Etasje: Hall, bad, teknisk rom, kjøkken og stue/spisestue.
2. Etasje: Loftstue, bad og tre soverom.

BRA-e:

Garasje og utebod.

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. Trappehull er også inkludert i arealet. 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 godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje på 35 m².

Garasjen er oppført på støpt fundament mot grunn, med grunnmur/ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med enkeltkrum betongtakstein.

Dobbel isolert leddport med elektronisk portåpner.

Ytterdør av tre.

Det er observert tegn til fukt rundt tilluftsventilen ved garasjeporten. Årsaken bør undersøkes nærmere for å avklare om dette skyldes kondens, inntrengning av vann eller utilstrekkelig tetting.

Gulvet har for lite fall mot garasjeporten. Dette kan føre til at smelte- og regnvann ikke ledes ut av garasjen, men blir liggende på gulvet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Avskalling av epoxy er tegn på dette.

Det er også observert noe mose/begroing på takstein. Dette kan holde på fukt og på sikt føre til skader, spesielt ved frost.

Ytterdøren i tre har begynnende soppdannelse. Dette tyder på fuktpåvirkning og kan over tid føre til råteskader og redusert levetid.

Det anbefales å:

- Utbedre fall på gulvet slik at vann ledes ut.
- Reparere eller fornye epoxybelegget lokalt.
- Rengjøre og vedlikeholde takstein.
- Behandle eller eventuelt skifte ytterdør ved behov.

For øvrig fremstår garasjen i normalt god stand.

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:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

17/02/2026

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Fundamentering er ikke vurdert, da denne ligger under bakkenivå. Det ble imidlertid ikke registrert tegn til setninger, bom under fliser, setningssprekker eller andre forhold som indikerer større bevegelser i grunn eller konstruksjon på befaringsdagen. På bakgrunn av dette fremstår grunnforholdene som stabile.

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

Drenering er ikke etablert da det ikke er kjeller, men det anbefales alltid tiltak slik at vann ledes bort fra konstruksjon.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 Ikke tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Merknader:

Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2cm) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

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 liggende dobbelfalset trekledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det registreres luftespalte med musebånd i underkant av kledningen, 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 energiglass og ramme av tre, produsert i 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 med 3-lags isolerglass, produsert i 2011.

To terrassedører med 2-lags energiglass, produsert i 2011.

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen. Det bemerkes at terrassedør i 1. etasje har noe treg låsemekanisme og bør påregnes utbedringer.

Merknader:

Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking 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.

Det er påvist ventilering/lufting.

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

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2011

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten noe mose. Mose kan holde på fukt og over tid medføre økt slitasje og risiko for frostspreng i vinterhalvåret. For å redusere fuktbelastning og bevare taktekkingens levetid bør mose fjernes. Det registreres snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

TG2 vurderes grunnet begroing av mose på takstein.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist luker eller annen tilrettelagt adkomst for besiktigelse av loft. Loft er en fuktutsatt bygningsdel, og manglende inspeksjonsmulighet medfører at eventuelle skjulte feil, fuktskader eller mangelfull ventilasjon ikke kan avdekkes ved ordinær kontroll. Dette kan over tid gi økt risiko for uoppdagede skader med negativ innvirkning på konstruksjonens funksjon og levetid. For å muliggjøre kontroll og redusere risiko for skjulte skader bør det etableres loftsluke.

TG2 vurderes grunnet manglende inspeksjonsmuligheter til loft.

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.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Nordøstvendt terrasse på 54 m² med utgang fra stue.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,9m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Avviket innebærer redusert fallsikring og økt risiko for personskafe. Det er observert noe avskalling av maling på rekkverk samt normal slitasje på terrassebord, noe som over tid kan gi økt vedlikeholdsbehov. For å oppfylle sikkerhetskrav og begrense videre forringelse bør rekkverkshøyden økes til forskriftsmessig nivå, og overflater vedlikeholdes. For øvrig fremstår terrassen i god stand uten skader med behov til tiltak.

Nordøstvendt altan på 7 m² med utgang fra loftstue.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,9m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Avviket gir redusert fallsikring og økt risiko for personskafe. Det er registrert noe avskalling av maling på rekkverk samt slitasje på terrassebord, som kan føre til økt vedlikeholdsbehov over tid. For å ivareta sikkerhet og konstruksjonens levetid bør rekkverkshøyden oppgraderes og overflater vedlikeholdes. For øvrig fremstår terrassen i god stand uten skader med behov til tiltak.

TG2 vurderes grunnet for lav rekkverkshøyde og overflateslitasje.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

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 fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og slette malte overflater med downlights i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg.

- Veggmontert toalett.
- Dusjnisje.

Overflatene fremstår i normalt god stand, og det ble ikke påvist hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det er plassert et trevindu i våtsonen, noe som er en fuktutsatt løsning og kan medføre økt risiko for fuktopptak, nedbrytning av treverk og påfølgende skader over tid. For å redusere fuktbelastning bør vinduet tildekkes med sprutsikkert glass eller plast. Det er videre påvist sopp-/muggdannelser i fuger i dusjsonen, noe som indikerer vedvarende fuktpåvirkning. Fuger med sopp/mugg bør skiftes ut for å hindre videre utvikling og ivareta hygieniske forhold.

TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsone og sopp-/muggdannelser i fuger.

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.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 4mm fall over en lengde på 2,55m ut fra dørterskel mot sluk, samt 15mm over 0,7 og 11mm over 0,4m i dusjsonen. Dette er tilstrekkelige fallforhold iht. gjeldende byggforskrift ved oppføringstidspunktet. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011

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.

Membran fra byggeår, 2011.

Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under 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 ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier.

Merknader:

Forventet levetid på membran er 20 år.

7.2 Bad 2. etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og slette malte overflater med downlights i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil på vegg over servant.

- Veggmontert toalett.
- Badekar.
- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår i normalt god stand uten påviste hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det er plassert dør av tre i våtsonen, som er utsatt for fuktpåvirkning og kan ta opp fukt, med risiko for svelling, nedbrytning og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Videre er det observert noe begrenset avrenning fra blandebatteri, som kan gi økt lokal fuktbelastning på overflater over tid. For å redusere risiko for skader må dør i våtsone erstattes med fuktbestandig løsning eller sikres med egnet beskyttelse, og avrenning fra blandebatteri bør forbedres.

TG2 vurderes grunnet dør av tre i våtsone og begrenset avrenning fra blandebatteri.

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.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 8mm fall over en lengde på 1m ut fra dørterskel mot sluk. Krav etter gjeldende byggt teknisk forskrift på oppføringstidspunktet er minimum 10mm fall over tilsvarende lengde. Avviket kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling på gulvet. For å sikre tilfredsstillende avrenning bør det etableres tilstrekkelig fall på gulvet.

TG2 vurderes grunnet utilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011

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.

Membran er fra byggeår, 2011.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring. Manglende eller ikke dokumenterbar mansjettløsning gir usikker tetting i overgangen mellom sluk og membran, med risiko for fuktinntrenging i gulvkonstruksjon ved vannbelastning. For å sikre funksjon bør sluktilkoblingen oppgraderes til dokumentert og godkjent løsning.

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 ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier.

Tettedetaljer ved rørgjennomføringer for vann og avløp til servant fremstår usikre og uten dokumentert tilstrekkelig tetting. Dette gir risiko for fuktinntrenging i veggkonstruksjon ved lekkasje eller sprutvann, med fare for skjulte fuktskader over tid. For å redusere risiko må rørgjennomføringene sikres med egnede mansjetter eller fornyede, tette løsninger tilpasset våtrom.

TG2 vurderes grunnet mangelfulle tettedetaljer ved rørgjennomføringer og manglende synlig slukmansjett under klemring.

Merknader:

Forventet levetid på membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2011

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 symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av eik og flis på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn og mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator. Det er registrert noe slitasje på benkeplaten i form av fuktavtrykk, samt slitasje på innredning over ventilasjon som følge av påvirkning fra damp og os. Forholdene vurderes som normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2011

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran er plassert i fordelerskap og fungerer etter hensikt.

Fordelerskap er plassert på teknisk rom og er lekkasjesikret til sluk i gulv. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert.

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

Det er montert vegghengt toalett på bad med lekkasjesikring under klosett, men det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon av sisternen.

TG2 vurderes grunnet manglende FDV-dokumentasjon for innebygget sisterne.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2011

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i 1. Etasje med lekkasjesikring til sluk.

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.

Merknader:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Boligen er tilknyttet vannbårent varmeanlegg. Anlegget fremstår i normalt god stand, og det ble ikke observert lekkasjer, unormale lyder eller andre tegn til svekket funksjon på befaringstidspunktet. Anlegget vurderes å fungere etter hensikten basert på visuell kontroll og tilgjengelig informasjon.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2011
Det var sist inspisert i ukjent.
Det var rengjort i ukjent.
Boligen har ikke naturlig 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 balansert avtrekk på begge bad. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til badene.

Boligen har tilluft via balansert ventilasjonsanlegg. Det ble observert noe støvdannelser rundt tillufts- og avtrekksventiler, noe som kan skyldes tilsmussede filtre eller temperaturforskjeller i romluften. Forholdet kan over tid redusere luftmengder og påvirke innneklimaet dersom det ikke følges opp. For å sikre tilfredsstillende funksjon og god luftkvalitet bør filtre kontrolleres og skiftes ved behov, samt ventiler rengjøres ved synlig tilsmussing.

Merknader:

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 ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i 2011

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.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom med 17 kurser iht oversikt.

Det bemerkes en løs sikring i sikringsskapet som ikke er tilstrekkelig etterstrammet. Løse forbindelser kan føre til varmgang og økt brannrisiko over tid dersom forholdet ikke utbedres. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Merknader:

Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

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.

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

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

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 utlufing vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befarsdagen 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. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Det ble fremlagt byggetegninger datert 19.09.2011 fra kommunen. I boligen er vegg mellom bod og soverom 1 i 2. etasje revet og montert skapløsning. Dette anses som en søknadspliktig bruksendring, ettersom sekundærrum er omgjort til primærrum. Det ble også fremlagt byggetegninger for garasjen som stemmer overens med dagens bruk. Ferdigattest foreligger for både bolig og garasje. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det er oppført en utvendig bod på ca. 12 m² uten at det er fremlagt dokumentasjon på søknad, tillatelse eller ferdigattest. Bodens størrelse er i utgangspunktet innenfor tiltak som kan være unntatt søknadsplikt, forutsatt at avstand til nabogrense er minimum 1,0 meter. Dersom bygget er plassert nærmere enn dette, vil tiltaket være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Manglende godkjenning kan medføre krav om ettergodkjenning, flytting eller riving fra kommunen. Det anbefales å avklare faktisk avstand til nabogrense og eventuelt søke om nødvendig tillatelse for å bringe forholdet i orden.

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:	
1.3	Terrengforhold
	Merknad: Ikke tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Konsekvens: Økt fuktbelastning på grunnmur/kjeller, risiko for skader og redusert levetid. Tiltak: Etablere riktig terrengfall slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Merknad: Mosevekst på betongtakstein. Konsekvens: Økt fuktbelastning med risiko for frostspreng og slitasje over tid. Tiltak: Fjerne mose ved takvask for å sikre taksteinens funksjon og levetid.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Merknad: Manglende inspeksjonsmuligheter til loft. Konsekvens: Risiko for skjulte fukt- og konstruksjonsskader som ikke kan avdekkes. Tiltak: Etablere inspeksjonsluke for kontroll av loftets tilstand.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Merknad: Ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde, avskalling av maling på rekkverk og slitasje på terrassebord. Konsekvens: Redusert fallsikring og økt risiko for personskade. Økt vedlikeholdsbehov over tid. Tiltak: Øke rekkverkshøyde til forskriftsmessig nivå. Vedlikeholde/male rekkverk og utbedre slitte terrassebord ved behov.
7.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	Merknad: Trevindu plassert i våtsone. Sopp-/muggdannelser i fuger i dusjsone. Konsekvens: Risiko for fuktskader på treverk og videre utvikling av sopp/mugg. Tiltak: Tildekke vindu med sprutsikkert glass/plast. Skifte fuger i dusjsone.
7.2.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling
	Merknad: Dør av uegnet materiale i våtsone og begrenset avrenning fra blandedatteri. Konsekvens: Risiko for fuktopptak, svelling og fuktskader over tid. Tiltak: Skifte til fuktbestandig dørløsning eller etablere beskyttelse, samt forbedre avrenning fra blandedatteri.
7.2.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	Merknad: Ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Konsekvens: Risiko for redusert avrenning og lokal fuktbelastning. Tiltak: Korrigere gulvfall eller etablere tiltak som sikrer tilfredsstillende avrenning mot sluk.
7.2.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Det er påvist usikre og mangelfulle tettedetaljer ved rørgjennomføringer for vannrør under servant, samt sluk uten synlig slukmansjett. Konsekvens: Forholdene medfører risiko for fuktinntrenging i vegg- og gulvkonstruksjoner, med fare for skjulte fuktskader og svekket funksjon over tid. Tiltak: Tettedetaljer ved rørgjennomføringer må fornyes med godkjente mansjetter, og sluk må utføres med dokumentert og korrekt slukmansjett under klemring.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Merknad: Det foreligger ikke FDV-dokumentasjon for sisternen til vegghengt toalett. Konsekvens: Manglende dokumentasjon kan gi utfordringer ved vedlikehold, feilsøking og fremtidige utbedringer. Tiltak: FDV-dokumentasjon for sisternen bør fremskaffes og oppbevares sammen med øvrig dokumentasjon.