

Tomannsbolig med garasje
Apalvikvegen 13
5690 Lundegrend



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Ole Henrik Berg
Dato: 27/05/2025

Tertnesveien 103
Tertnes 5114
40616207
ole@berg-takst.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:113, Bnr: 42
Hjemmelshaver:	Cecilie Ovidia Lunde
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 037 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1961

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.05.2025
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.
Oppdragsgiver:	Rune Lunde
Tilstede under befaringen:	Nøkkeloppdrag
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med beplantning, terrasse, asfalt, boder og garasje.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført med murkonstruksjoner samt trekonstruksjon kledd med liggende og stående trekledning. Fundament er ukjent da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Takkonstruksjonen er utført som saltak med taksperr. Taket er tekket med takstein. Renner og nedløp er av plast.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1961 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Takstobjekt: Vertikaldelt tomannsbolig med garasje.

Oppvarming:

Vedovn og varmepumpe i stue. Varmekabler på bad.

Ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet i underetasje inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk av støpejern. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Pipe/ildsted: Teglsteinspipe

På grunn av alder anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede taksmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

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

Gulv: Gulvbelegg, 3-stavs eikeparkett, tepper, tregulv og ubehandlet betong. Bruddskifer i entre i underetasje.

Vegger: Tapet, strie, trepanel og malt betong.

Himling: Takess, malte slette flater og trepanel

Etasjeskiller/gulv mot grunn:

Etasjeskiller av trebjelkelag og gulv mot grunn av betong.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av det aktuelle huset.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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 m ²	S-Rom m ²
Underetasje	57				48	9
1.etasje	59			52	59	
Loft	20				20	
SUM BYGNING	136			52	127	9
SUM BRA	136					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		34				34
SUM BYGNING		34				34
SUM BRA	34					

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Underetasje: 57m²
Entre: 3,6m²
Gang med trapp: 8,6 m²
Soverom 1: 6,7m²
Soverom 2: 7,3m²
Soverom 3: 10,1m²
Bad: 3,2m²
Vaskerom: 5,5m²
Matbod: 3,2m²
Bod: 6,2m²

1.etasje: 59m²
Entre: 2,3m²
Gang med trapp: 8,3m²
Kjøkken: 11m²
Stue: 36m²

Loft: 20m²
Gang: 3,5m²
Soverom 1: 5,2m²
Soverom 2: 9,5m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

BRA-e:

Garasje: 34m²

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

Garasje er oppført med murkonstruksjoner samt trekonstruksjon kledd med liggende trekledning. Fundament er ukjent da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Takkonstruksjonen er utført som saltak med taksperr. Taket er tekket med takstein. Renner og nedløp er av plast. Garasje er ikke videre kontrollert/undersøkt.

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**

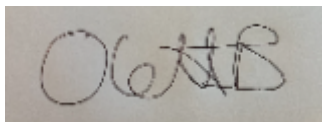
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

27/05/2025



Ole Henrik Berg

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 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.

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

Ukjent fundament da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Grunnmur av murkonstruksjoner og drenering fra byggeår.

Synlig malt betong på vegg mot terreng.

Grunnmur og drenering: Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Merknader: Det er påvist utvendig og innvendig malingsavskalling på grunnmur. Dette tyder på fuktvandring fra terreng. Det må påregnes oppgradering/utbedring av drenering for å forhindre videre slitasje på grunnmur og ved endring av bruk.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Merknader:

2. Yttervegger**TG 2** 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 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 observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Bindingsverk fra byggeår med stående og liggende kledning.

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

Merknader: Det er ikke påvist musebånd i nedre kant av kledningen, noe som gir økt risiko for at skadedyr kan ta seg inn i konstruksjonen.

Det er registrert råte i nedkant av enkelte kledningsbord, og flere steder er kledningen ført helt ned mot terreng, noe som gir økt fuktbelastning og dårlig uttørkingsevne.

Vindskibord er ikke beskyttet i endene. Anbefaler å dekke topp av panelbord med wakaflex eller lignende for å forhindre økt vedlikeholds- og utskiftningsbehov.

Det anbefales å montere musebånd, erstatte råteskadede bord og sikre tilstrekkelig klaring mellom kledning og terreng for å redusere fuktbelastning og sikre god lufting og uttørking.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 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.

Trevinduer med to-lags isolerglass fra byggeår, 1990, 1992 og 2002.

Det er benyttet eldre koblet glass på vaskerom som er i dårlig stand.

Ytterdører av tre med ukjent alder.

Verandadør av pwc fra 2022.

Vinduene, ytterdører og terrassedør ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjennning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Merknader: Det er registrert malingsavskalling, råte i karm og ramme, samt forekomst av mose og svertesopp på flere vinduer. Dette tyder på manglende vedlikehold over tid og gir økt risiko for videre nedbryting av treverket. Tilstanden påvirker både funksjon, tetthet og levetid.

Det anbefales grundig vedlikehold, herunder rengjøring, skraping, behandling og maling av karm og rammer.

Flere vinduer har passert halvparten av levetiden. Det må påregnes utskifting av eldre vinduer innen rimelig tid. Når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder, tilstand og observasjoner.

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.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet yttertekking av glasert takstein og undertak av trepanel.

Det er benyttet renner og nedløp av plast.

Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Merknader: Blytekking ved skorsteinsgjennomføring er sårbar mot vær og vind. Ofte uten to trinns tekking på eldre konstruksjoner.

Det er ikke montert snøfanger på taket. Etter dagens forskriftskrav (TEK17) skal snøfanger monteres på tak hvor det er fare for at snø og is kan falle ned og utgjøre en risiko for personer eller eiendom.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på undertak og observasjoner.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Inspeksjon utført i kneloft

Merknader: Det er påvist svertesopp på undertaket, noe som indikerer forhøyet fuktbelastning og utilstrekkelig ventilasjon.

I tillegg er det registrert råteskader i tregulvet, trolig som følge av en eldre lekkasje i tilknytning til skorsteinen.

Det anbefales å forbedre ventilasjonen på loftet for å hindre ny fuktopphopning. Omfanget av råteskaden bør vurderes nærmere, og skadet materiale bør skiftes ut ved behov. Eventuelle svakheter i tetting rundt pipe bør også kontrolleres og eventuelt utbedres.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

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 ikke 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.

Veranda utenfor stue med rekkverk bestående av stående profilerte bord. Høyde målt til 91cm.

Terrasse ved plen er bygget over et eldre svømmebasseng som ikke lengre er i bruk. Dette er ikke inspisert/kontrollert.

Normalt vedlikehold må påregnes.

Merknader: Rekkverkshøyden på verandaen er målt til 91cm. Dette er under dagens forskriftskrav i TEK17, som angir minimum 100 cm høyde på rekkverk der fallhøyden overstiger 1 meter. Avviket utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko, selv om høyden kan ha vært i samsvar med regelverket på byggetidspunktet.

TG2 vurderes med bakgrunn i rekkverkshøyde.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra byggeår med naturlig ventilasjon inneholder:
Badekar, innredning med nedsenket servant og toalett

Merknader: Våtrommet fremstår i så dårlig teknisk stand at en fullstendig tilstandskontroll ikke vurderes som hensiktsmessig. Det er registrert omfattende slitasje, avvik og mulige skader som tilsier at rommet uansett har behov for full rehabilitering.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Behandlet betonggulv med varmekabler

Merknader: Våtrommet fremstår i så dårlig teknisk stand at en fullstendig tilstandskontroll ikke vurderes som hensiktsmessig. Det er registrert omfattende slitasje, avvik og mulige skader som tilsier at rommet uansett har behov for full rehabilitering.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er benyttet støpejernsluk uten membran på gulv.

Hulltaking er ikke gjennomført grunnet tiliggende konstruksjoner. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale/forhøyede fuktverdier.

Merknader: Det er ikke påvist membran/tettesjikt.

Det er påvist store mengder rust i støpejernsluk.

Det anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert utskifting av sluk og etablering av forskriftsmessig tettesjikt. Videre bruk uten utbedring kan medføre risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsgrad 3 settes på grunn av manglende tettesjikt og vesentlig slitasje/skade i sluk.

7.2 Vaskerom

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Vaskerom med malte betongvegger og trepanel på vegg. Naturlig ventilasjon med luke i tak. Inneholder varmtvannsbereider og vaskemaskin.

Merknader: Det er registrert malingsavskalling på betongveggene, noe som kan indikere fuktbelastning over tid.

Det er påvist råteskader i panel mellom vaskerom og bad, og mit/striperet borebille i panel på vegg mot bad. Skadeomfanget tilsier at det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Dagens utførelse tilfredsstillende ikke krav til våtrom med tanke på materialbruk, fuktsikring og teknisk standard.

Det anbefales totalrenovering av vaskerommet for å etablere forskriftsmessig fuktsikring og materialvalg. Skadet treverk og angrepet panel bør skiftes. Videre bruk uten tiltak medfører risiko for skadeutvikling.

Tilstandsgrad 3 settes på grunnlag av råteskade, påvist skadedyr, fuktindikasjoner og manglende utførelse i tråd med krav til våtrom.

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Ubehandlet betong på gulv

Merknader: Gulvet består av ubehandlet betong uten påvist tettesjikt. Dette oppfyller ikke krav til vanntetting i våtrom og utgjør en betydelig risiko for fuktskader i nærliggende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasje.

Tilstandsgrad 3 settes på grunnlag av manglende fuktsikring og avvik fra gjeldende krav til våtrom.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Støpejernssluk uten membran på gulv.

Hulltaking er ikke gjennomført grunnet tiliggende konstruksjoner. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale/forhøyede fuktverdier.

Merknader: Det er ikke påvist membran/tettesjikt.

Det er påvist råte i vegg mot bad. Det er ikke påvist forhøyede fuktverdier.

Det er påvist store mengder rust i støpejernsluk.

Det anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert utskifting av sluk og etablering av forskriftsmessig tettesjikt. Videre bruk uten utbedring kan medføre risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsgrad 3 settes på grunn av manglende tettesjikt og vesentlig slitasje/skade i sluk.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

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.

Eldre kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate inneholder:
Komfyr, ventilator med avtrekk ut, oppvaskmaskin, kjøleskap og vask.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader: Det er registrert fuktskader i bunn av vaskeskap, trolig som følge av en tidligere lekkasje fra kobberrør.

Kjøkkeninnredningen fremstår med slitasje og er fra en eldre standard enn det som er vanlig i dagens boliger.

Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder, slitasje og påvist skade.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent årstall

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet hovedsakelig kobberør til vannforsyningsrør. Forventet levetid på plastrør og støpejern: 25 - 50 år.

Boligen har sluk av støpejern. Forventet levetid for sluk av støpejern: 30-50 år.

Hovedstoppekran er ikke lokalisert. Anbefaler ytterligere undersøkelser av rørlegger for å lokalisere og kontrollere hovedstoppekran.

Merknader: Vurdere tilstanden på kobberørene og eventuelt planlegge utskifting ved behov. Lokalisere og teste stoppekranen for å sikre funksjonalitet ved behov for akutt vannstenging.

Kobberør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for lekkasjer og funksjonsfeil. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere fornying ved tegn til svekkelse.

Stoppekran må lokaliseres for å sikre funksjonalitet ved behov for akutt vannstenging. Hvis stoppekranen er gammel eller defekt, bør den vurderes skiftet ut.

Slukløsning har passert sin forventede levetid. Overvåk tilstanden jevnlig for å forhindre skader.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk/avløpsrør skiftes, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG2 er vurdert med bakgrunn i alder på kobberør og støpejern, samt observasjoner.

TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1979

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 147 liter er plassert på vaskerom og er produsert i 1979.

Merknader: Det er registrert fuktskjolder på hyllen berederen står på, samt rust og rennemerker på berederens overflate. Dette indikerer høy alder og mulig pågående eller tidligere lekkasje. Berederen er vesentlig over forventet levetid, og tilstanden gir grunnlag for utskiftning.

Det anbefales utskiftning av berederen snarlig for å redusere risikoen for plutselig vannlekkasje og følgeskader. Det bør også vurderes tiltak for å sikre underlaget.

Tilstandsgrad 3 settes på grunnlag av alder, synlige skader og risiko for lekkasje.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har kun naturlig ventilasjon via ventiler i vegg, samt avtrekk fra ventilator på kjøkken.

Merknader: Det er ikke etablert balansert ventilasjon eller mekaniske avtrekk fra våtrom.

Naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning, særlig i perioder med lite temperaturskjell eller vind, og vurderes som en løsning med lavere effektivitet enn dagens krav.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av eksisterende ventiler for å sikre luftgjennomstrømning. Ved oppgradering av boligen bør mer effektiv ventilasjonsløsning vurderes, særlig i våtrom og oppholdsrom for bedre inneklima.

Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av ventilasjonsløsning.

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 elektriske anlegget ble installert i ukjent alder

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.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Automatsikringer i sikringsskap i underetasje.

Eiendommen selges uten kontakt med hjemmelshaver da hun ikke er i stand til dette og det foreligger begrenset informasjon om det elektriske anleggets tilstand og historikk. Da hjemmelshaver er eneeier og det ikke er andre personer med kjennskap til eventuelle arbeider, vedlikehold eller feil, vil opplysninger om anleggets utførelse og bruk være mangelfulle.

Kjøper må derfor være oppmerksom på at det elektriske anlegget ikke er vurdert utover visuell befarings og kontroll av tilgjengelige komponenter. For nærmere vurdering anbefales kontroll av autorisert elektroinstallatør.

Sønn til hjemmelshaver informerer om at sikringsskapet ble byttet fra skrusikringer til automatsikringer for noen år siden. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeidet.

Merknader: Det anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte i eldre boliger og ved mangel av samsvarserklæring for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Det må påregnes oppgraderinger på det elektriske anlegget i boligen som stikkontakter, brytere, varmekabler, mm.

Takstmann har begrensede forutsetninger på å vurdere det elektriske anlegget og dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av 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:

Brannslukningsapparat fra 2017 og 2022 og brannvarsler i gang i underetasje og 1.etasje. Det er ikke brannvarsler på loft. I henhold til krav om branntekniske forhold må det installeres brannvarsler på loft.

Skredde på trapp er bratere og dybde på trinn er mindre enn dagens krav. Høyde på håndløper er under 90cm. Håndløper er ikke festet tilstrekkelig. For å forhindre fall og ulykker må avvikene utbedres.

Det er ikke fremlagt egenerklæring eller tegninger på boligen til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Anbefaler å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

Eiendommen selges uten kontakt med hjemmelshaver da hun ikke er i stand til dette, og det foreligger begrenset informasjon om boligens tilstand og historikk. Som følge av dette vil enkelte forhold i rapporten være basert utelukkende på visuell befaring, uten nærmere dokumentasjon eller bekreftelse og informasjon fra familie. Kjøper må derfor være oppmerksom på at det kan foreligge skjulte forhold som ikke lar seg avdekke ved ordinær tilstandsvurdering.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder, tilstand og observasjoner.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder på undertak og observasjoner.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes med bakgrunn i rekkverkshøyde.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder, slitasje og påvist skade.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 er vurdert med bakgrunn i alder på kobberrør og støpejern, samt observasjoner.
10.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av ventilasjonsløsning.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes på grunn av helhetlig tilstandsforverring, utgått levetid og usikkerhet knyttet til tetthet og fuktsikring.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes på grunn av helhetlig tilstandsforverring, utgått levetid og usikkerhet knyttet til tetthet og fuktsikring.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes på grunn av manglende tettesjikt og vesentlig slitasje/skade i sluk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes på grunnlag av råteskade, påvist skadedyr, fuktindikasjoner og manglende utførelse i tråd med krav til våtrom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes på grunnlag av manglende fuktsikring og avvik fra gjeldende krav til våtrom.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes på grunn av manglende tettesjikt og vesentlig slitasje/skade i sluk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 3 settes på grunnlag av alder, synlige skader og risiko for lekkasje.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000