

Enebolig m/garasje
Lakseberget 4
3965 Herre



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 23/06/2025

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:3, Bnr: 45
Hjemmelshaver:	Tom-Erik Andresen og Vibeke Berger Midtbøen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	622 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	24 090,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1976

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	16.06.2025
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:	Hjemmelshavere.
Tilstede under befaringen:	Tom-Erik Andresen og Vibeke Berger Midtbøen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, trær og blomster. Asfaltert adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.

Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset og stående tømmermannskledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltrum 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:**

Varmepumpe i stue/kjøkken.

Varmepumpe i gang i underetasje.

Vedovn i stue i 1. etasje.

Panelovn på soverom og vaskerom i underetasje.

Varmekabler på wc-rom i 1. etasje og bad i underetasje.

Varmegjenvinning og varmeelement i balansert ventilasjon.

ROMHØYDE:

Underetasje: 2,13m på bad, 2,28m i vaskekjeller, 2,18m på soverom, gang/entré, gang og soverom, 2,16m på soverom og walk-in closet.

1. etasje: 2,36m på soverom, 2,37m i øvrige rom.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæring på:

- Komplettering på soverom. 8 stk innfelt stikk og 1 stk dimmer, samt 1 stk taklampe. Kunden har levert alt av materiell og utstyr.
- Installasjon av ny IP44 stikk utvendig, ny eaton 15A jfa montert i sikringsskap.
- Installasjon i gang: 5 stk stikk, 7 stk spotter med dimmer.
- Installasjon i spisestue: TV stikk, 7 stk stikk, 16 stk spotter fordelt på 3 stk dimmere.
- Flyttet sikringsskap, byttet en til en og kabler ble skjøtet i ap9 koblingsbokser.

Det ble fremlagt datablad på smøremembran, men mangler produktdatablad på tilhørende produkter.

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

Underetasje: Flis på bad og i to ganger, gulvbelegg i vaskekjeller, støpt dekke i bod, laminat i øvrige rom.

1. etasje: Flis på wc-rom, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Våtromsplater på bad, malt mur i vaskekjeller, behandlet panel og smartpanel i øvrige rom.

1. etasje: Våtromsplater på wc-rom, smartpanel på soverom, slette malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Malt panel og smartpanel i alle rom.

1. etasje: Tak-ess i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det ble registrert ikke tilstrekkelige rømningsveier fra to soverom i underetasjen. Vinduene i begge rom er plassert for høyt over gulv, med innvendig høyde målt til 1,06–1,09 meter til lysåpning. I tillegg mangler det ene soverommet tilstrekkelig lysgrav, noe som hindrer effektiv rømning til terreng. Det anbefales etablering av forskriftsmessig lysgrav, samt fastmontert trinn for å oppfylle tilfredsstillende rømningsforhold.

Eldre vaskekjeller/bod uten teknisk oppbygning som tilfredsstiller krav til våtrom etter gjeldende forskrifter. Det er sluk og utslagsvask i rommet, men det er ikke etablert fuktsikring eller tettesjikt i våtsoner. Rommet er likevel innredet og benyttet av eier som vaskerom. Bruken vurderes å være i strid med rommets opprinnelige eller godkjente funksjon. Det anbefales at rommet oppgraderes dersom det fortsatt skal benyttes som vaskerom, eller alternativt tilbakeføres til bod-/sekundærfunksjon.

Det ble registrert noe knirk i gulvet i 1. etasje, trolig grunnet spenn i gulv eller undergulv. Slike bevegelser kan oppstå som følge av fukt- og temperaturvariasjoner, materialsvinn eller manglende festing. Forholdet vurderes som normalt for konstruksjonens alder og utførelse, men kan oppleves som sjenerende i daglig bruk. Det anbefales eventuelt nærmere undersøkelse og utbedring dersom problemet vedvarer.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- 2015- Byttet vinduer foruten å vaskerom i underetasje.
 - 2015- Pusset opp og byttet kjøkkeninnredning.
 - 2015- Satt inn ny varmtvannsbereder.
 - 2018- Pusset opp bad i underetasje.
 - 2023- Overflatebehandlet alle rom foruten ett soverom i 1. etasje.
 - 2023- Byttet ut og etterisolert med 5cm i alle rom foruten ett soverom i 1. etasje.
 - 2023- Byttet alle vinduer og terrassedør i 1. etasje.
 - 2023- Satt inn ny varmepumpe.
 - 2023- Satt inn ny vedovn.
 - 2023- Satt inn ny balansert ventilasjons sentral.
 - 2024- Malt boligen utvendig.
-

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	87 m2				83 m2	4 m2
1. etasje	94 m2			61 m2	94 m2	0 m2
SUM BYGNING	181 m2			61 m2	177 m2	4 m2
SUM BRA	181 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Underetasje: Entré, tre ganger, bad, vaskekjeller, to boder, walk-in closet, tre soverom.

1. etasje: Entré/hall, stue/spisestue, kjøkken, wc-rom, to soverom.

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. 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 23 m2.

Garasjen står på ringmur av lettklinkerblokker, yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, teknet med dobbeltkrum betongtakstein.

Vippeport med elektronisk portåpner.

Ytterdør av tre og vinduer med 1-lags glass.

- Det er lagt opp til el-bil lader i garasjen.

Garasjen fremstår i normalt god stand, sett i forhold til alder og konstruksjon. Det bemerkes at ytterdør mangler håndtak, noe som kan påvirke brukervennlighet og funksjonalitet. Videre observeres noe begroing på taksteinen, som over tid kan medføre opphopning av fukt og risiko for frostspreng. Det anbefales å montere nytt håndtak på ytterdør og utføre rengjøring samt nødvendig vedlikehold av taktekking.

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

23/06/2025

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.

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.

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 2000, i følge hjemmelshaver.

Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmur med fuktindikator, hvor det ikke ble avdekket unormale fuktverdier. Det bemerkes at dreneringen snart passerer forventet levetid og bør jevnlig overvåkes på innsiden av grunnmur.

Merknader: Forventet levetid på 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 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 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

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

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er 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 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 tømmermannskledning. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble avdekket manglende lufting i underkant av kledning, manglende behandling av endeved, samt ikke tilstrekkelig dekning av skruehull på nye kledningsbord. Det ble også avdekket noe råte/fuktskader enkelte steder på kledningen. Bemerkningene bør påregnes utbedringer. For øvrig ikke avdekket skader eller bemerkninger med behov for tiltak.

Hjemmelshaver opplyser om at endeveden er malt etter besiktigelsen. Dette er dokumentert med bilder.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lufting, ikke tilstrekkelig dekning av nye skruehull, samt noe råte/fuktskader på enkelte bord.

Merknader:



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er 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 3-lags energiglass m/argongass og ramme av tre, produsert i 2023. TG0

Vinduer med 3-lags energiglass m/argongass og ramme av PVC, produsert i 2014. TG1

Hempevinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, ukjent produksjonsår.

induene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand, foruten to hempevinduer i vaskekjeller hvor det ble avdekket en del slitasje og knust vindu. Det ble for øvrig ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdør med 2-lags isolerglass, produsert i 2006.

Ytterdør i underetasje av tre, ukjent produksjonsår.

Skyvedør med 3-lags energiglass m/argongass og ramme av tre, produsert i 2023. TG1

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

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

TG2 vurderes grunnet sprekk og slitasje på vinduer i vaskekjeller og vinduene har trolig passert forventet levetid.

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 ikke påvist ventilering/lufting.

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 yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1975

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

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, men dette kan ikke utelukkes. Taket bør foruten begroing og mose. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid. Det bør påregnes montering av snøfangere for å unngå skade hvor personer og husdyr kan ferdes.

Takrenner og nedløp fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader med behov for tiltak. Det bemerkes noe slitasje og bulker i eldre takrenner og nedløp. Eldre deler av renner og nedløp bør påregnes utskiftning.

TG2 vurderes grunnet mose og begroing av takstein, manglende snøfangere, samt slitasje og bulker på eldre takrenner og nedløp.

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 luke i hall i 1. etasje.

Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv. Den synlige delen av loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen. Det bemerkes noe fuktskjolder rundt ventilasjonspipe, hjemmelshaver opplyser om at dette er fra tidligere lekkasje og er fikset.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Sørvestvendt terrasse på 33 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. Det bemerkes noe fukt og råteskader på enkelte terrassebord og noe dårlig forankring av rekkverk. For øvrig fremstår terrassen i god stand uten skader med behov til tiltak.

Sørøstvendt veranda på 28 m² ved inngangsparti.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,9m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det ble avdekket noe dårlig forankring av rekkverk, for øvrig fremstår verandaen i normalt god stand uten skader med behov til tiltak.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyder, noe slitasje og fuktskader på enkelte terrassebord, samt ikke tilstrekkelig forankring på rekkverket.

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

TG 1 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 avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og malt panel i himling.

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

- Dusjnische.
- Badekar.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket 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.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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 ikke tilfredsstillende.

Det er 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 20mm fall over en lengde på 2m ut fra dørterskel mot sluk og 8mm over 0,8m i dusjnische. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

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.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2018. Det bemerkes at membran er ikke tilstrekkelig dokumentert, da det mangler dokumentasjon på tilleggsprodukter.

Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring på nytt sluk, men ingen synlig slukmansjett under eldre sluk.

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 ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da veggene er oppført av betong. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

Tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet vann og avløp til servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tettedetaljer rundt rørgjennomføringene under servant, ingen synlig slukmansjett under eldre sluk, samt ikke tilstrekkelig dokumentasjon av membran.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2010

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 rammefronter, benkeplate av laminat og kjøkkenplater på vegg over benk.

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

Induksjonstopp med mekanisk avtrekk på vegg, integrert stekeovn, mikro og kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran, godt oppsug i ventilator, samt komfyrvakt.

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 senere enn byggeår.

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 ikke 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 fuktinnsig 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 1** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble foretatt hullboring i utlektede vegger i rom under terreng for å kontrollere fuktforholdene. Målingene viste en fuktverdi på 8,6 vekt% i trefuktighet, noe som tilsvarer tørt treverk. Det bemerkes at soverommene er tilkoblet balansert ventilasjonssystem.

Merknader:**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1976
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
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 i bod, men stopper ikke vanntilførselen tilstrekkelig. Ventilen bør påregnes utskifting.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

TG2 vurderes da vann og avløpsrør har passert forventet levetid og stoppekran stopper ikke vannet tilstrekkelig.

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

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, plassert i bod i underetasje 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.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2023

Varmepumpe fra 2023. Hjemmelshaver opplyser om at varmepumpa fungerer som den skal.

Merknader: Forventet levetid for varmepumper er 12-15 år.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023

Det var rengjort i 2025

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, bad og vaskerom. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til bad.

Tilluft til boligen via balansert ventilasjon. Hjemmelshaver opplyser om at det blir byttet filter hvert halvår.

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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1976

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2023

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp 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 gang i 1. etasje med 17 kurser iht oversikt.

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i garasje med 3 kurser. Sikringsskapet mangler tilstrekkelig kursfortegnelse, samt manglende beslag rundt sikringene.

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 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 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 ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Det er fremlagt godkjente tegninger og brukstillatelse av boligen. Det fremgår av tegningene at kjellerstue er tatt i bruk som soverom, samt soverom er tatt i bruk som vaskekjeller i underetasjen. Vegg mellom kjøkken/stue og mellom vindfang og entré i 1. etasje er revet. Bruksendringene er ikke søknadspliktige til kommunen. Bod i underetasje er bygd om til walk-in closet, samt bod i 1. etasje er revet for å utvide hall. Bruksendringene er søknadspliktige til kommunen. Det ble også fremlagt midlertidig brukstillatelse for ombygging av boligen fra 1985, samt midlertidig brukstillatelse for garasjen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

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.

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av kvikkleire. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

Flom:

Det er ikke foretatt spesifikke vurderinger av flomrisiko for eiendommen. Boligen ligger i et flomutsatt område. Se www.nve.no for videre undersøkelser. På generelt grunnlag anbefales det å sette seg inn i gjeldende flomsonekart og vurdere nødvendige sikringstiltak.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lufting, ikke tilstrekkelig dekning av nye skruehull, samt noe råte/fuktskader på enkelte bord.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes grunnet sprekk og slitasje på vinduer i vaskekjeller og vinduene har trolig passert forventet levetid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet mose og begroing av takstein, manglende snøfangere, samt slitasje og bulker på eldre takrenner og nedløp.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyder, noe slitasje og fuktskader på enkelte terrassebord, samt ikke tilstrekkelig forankring på rekkverket.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tettedetaljer rundt rørgjennomføringene under servant, ingen synlig slukmansjett under eldre sluk, samt ikke tilstrekkelig dokumentasjon av membran.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes da vann og avløpsrør har passert forventet levetid og stoppekran stopper ikke vannet tilstrekkelig.