

Enebolig
Valleveien 339
3967 Stathelle



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 11/06/2025

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:91, Bnr: 14
Hjemmelshaver:	Thomas Hafsund og Dennis Hafsund
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	998 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	21 204,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	ukjent.

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.06.2025
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:	Thomas Hafsund
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Skrånet terreng, pent opparbeidet med plen, prydbusker og natur. Gruslagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.

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

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater.

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 i 1. etasje.

Varmefolie i gang/entré.

Varmekabler på bad.

ROMHØYDE:

1. etasje: 2,15m på soverom, 2,16m på walk-in closet, 2,18m på bad, 2,21m i gang/entré, 2,22m på kjøkken, 2,25m i stue/spisestue,

2. etasje: 0,58-2,28m i bod, 0,63-2,14m på soverom, 2,12m i gang, 2,16m i gang/hall, 2,25m på soverom,

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæringer på:

- Renovering av bolig.

- El-arbeid i stue og soverom, frostsikring i kjeller, 5 nye kurser lagt. Kjeller, vvb, stereoanlegg stue, stue og soverom nede. Stikk og bryter soverom nede med taklampe også i innvendig bod.

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

1. etasje: Vinylbelegg på bad, laminat i øvrige rom.

2. etasje: Laminat på soverom, tregulv i øvrige rom.

VEGGER:

1. etasje: Våtromsplater på bad, slette malte overflater i øvrige rom.

2. etasje: Malte slette overflater i deler av gang, malt panel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

1. etasje: Slette malte overflater i alle rom.

2. etasje: Slette malte overflater på begge soverom, malt panel i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Planhet i etasjeskille:

Det ble registrert skjevheter i etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje, med avvik fra gjeldende toleransekrav. Avvikene antas å skyldes den eldre konstruksjonen, som er noe underdimensjonert etter dagens standard. Det anbefales nærmere undersøkelse, og eventuell utbedring bør vurderes ved fremtidig rehabilitering.

Feieluken i 1. etasje er plassert for nær gulvet (under 30 cm), noe som kan medføre brannfare ved utfall av sot og glør. Det må påregnes montering av brannsikker plate under feieluken.

Det ble avdekket borebilleangrep i deler av eldre trekonstruksjon. Det er usikkert om angrepet er aktivt, og tilstanden kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser. Det anbefales at fagkyndige foretar en grundig vurdering for å fastslå omfang og eventuell aktivitet, samt behov for behandling eller utskifting av skadet materiale.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om at boligen er renoverert innvendig i 1. etasje, de mest vesentlige tingene som er gjort er:

- 2024- Lektet ut og etterisolert 5 cm i 1. etasje.
 - 2024- Lagt nytt gulv i 1. etasje.
 - 2024- Overflatebehandlet alle rom i 1. etasje.
 - 2024- Bygd ny innvendig trapp og ny trapp til inngangsparti.
 - 2025- Montert nytt vindu på kjøkken og bad.
 - 2025- Lagt opp til vaskemaskin under trapp i 1. etasje.
 - 2025- Montert nytt kjøkken.
 - 2025- Pusset opp bad.
 - 2025- Nytt el-anlegg i hele boligen.
 - 2025- Nytt sikringsskap.
-

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
1. etasje	82 m2			10 m2	82 m2	0 m2
2. etasje	49 m2				44 m2	3 m2
SUM BYGNING	131 m2			10 m2	126 m2	3 m2
SUM BRA	131 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Vedskjul		5 m2			0 m2	5 m2
SUM BYGNING		5 m2			0 m2	5 m2
SUM BRA	5 m2					

BRA-i:

1. etasje: Gang/entré, bad, kjøkken, stue/spisestue, soverom, walk-in closet.
2. etasje: To ganger, to soverom og bod.

BRA-e:

Vedskjul.

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:

Vedskjul på 5 m2.

Vedskjulet står på støpt fundament mot grunn. Ytterveggene er satt opp som reisverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takpapp.

Vedskjulet fremstår i redusert stand med råte- og fuktskader i takkonstruksjonen. Taket vurderes å ha begrenset tetthet, og det bør påregnes utskiftning av enkelte bygningsdeler. Utbedring anbefales for å forhindre videre forringelse og sikre konstruksjonens levetid.

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

11/06/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Understøttingen og fundamenteringen av stubbeloftet består av en kombinasjon av støpte søyler og stablede steiner. Løsningen er typisk for eldre konstruksjoner og kan ha varierende bæreevne og stabilitet. Over tid kan setninger eller forskyvninger forekomme, særlig ved bruk av løse steiner. Det anbefales jevnlig kontroll og eventuell oppgradering dersom bevegelser eller svekkelser observeres.

Grunnmuren består av en kombinasjon av støpt betong og større natursteiner satt i mørtel. Løsningen er typisk for eldre bygninger og kan ha varierende tetthet og isolerende egenskaper. Overgangene mellom materialene bør følges opp for eventuell sprekkdannelse eller fuktinntrengning over tid.

Det ble ikke registrert drenering rundt boligen, men bygningen har ikke kjellerrom. Manglende drenering vurderes derfor å ha begrenset konsekvens for byggets funksjon, men kan likevel medføre økt fuktpåvirkning på grunnmur over tid. Det anbefales å sikre tilstrekkelig bortledning av overflatevann for å redusere fuktrisiko.

TG2 vurderes grunnet noe sprekkdannelse i eldre grunnmur og noe underdimensjonert fundamentering av stubbeloft.

Merknader:



TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Krypkjeller med adkomst via luke fra innsiden av kjelleren.

Det ble målt forhøyede fuktverdier i stubbeloftet (18,6 vekt% i trefuktighet), og det er noe underdimensjonert ventilering. Forhøyet fuktighet kan over tid føre til muggdannelse, råte og redusert bæreevne i konstruksjonen. Det anbefales å etablere fuktsikring mot grunnen, samt forbedre ventilasjonsforholdene for å redusere fuktbelastningen.

TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier i stubbeloft og ikke tilstrekkelig ventilering.

Merknader:



TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget har fall inn mot konstruksjon på sørvestvendt side av boligen. 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 fall inn mot konstruksjon på sørvestvendt side av boligen.

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 3 2.1 Yttervegger

Det er 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 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.

Yttervegger er trolig oppført som en kombinasjon av reisverk og bindingsverk. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller synlige skader på tilgjengelige deler av konstruksjonen. Det bemerkes imidlertid at det ble avdekket borebilleangrep på deler av den synlige trekonstruksjonen. Veggkonstruksjonen for øvrig ble ikke inspisert, da dette er en lukket konstruksjon og destruktive inngrep ikke ble utført ved befaringen. Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av skadene.

Utvendige flater av malt stående tømmermannskledning. Det ble registrert råteskader flere steder, solsprekker, manglende lufting i nedre kant av kledningen samt angrep fra skadegjørere, trolig borebiller. Det ble også avdekket borebilleangrep i underliggende trekonstruksjon bak kledningen. Tilstanden medfører økt risiko for videre nedbrytning av både kledning og bærende konstruksjon. Kledningen må påregnes utskiftning, etablering av korrekt lufting og videre kartlegging av omfanget av skadedyrangrepet, med påfølgende behandling og eventuelle konstruktive utbedringer.

Merknader:



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.

Vindu på kjøkken med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2022. TG1
Vindu på bad med 3-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2024. TG1
Vinduer med 2-lags argonglass og ramme av tre, produsert i 2008 og 2017. TG1
Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1977, 1981 og ukjent alder.
Kjellervinduer med 1-lags glass og ramme av tre, trolig fra byggeår. TG3
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. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Ytterdør med 3-lags isolerglass, produsert i 2005.
Terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2017.
Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.
Innvendige slette lettdører.
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen.

TG2 vurderes da de eldste vinduene har passert forventet levetid og kjellervinduene er ødelagt.

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

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner ble visuelt undersøkt fra bakkeplan og inspisert fra loft. Det ble registrert noe svai og svanker i mønet, trolig som følge av den eldre konstruksjonen, som kan være noe underdimensjonert etter dagens standard. Konstruksjonen fremstår likevel som stabil på befaringdagen, uten tegn til alvorlige svekkelser.

TG2 vurderes grunnet noe svai og svank i mønet.

Merknader:

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det er ikke påvist nevneverdige 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 tekking med takplater, aluminiumsplater, samt takpapp. Takplatene fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Det bemerkes at takpappen trolig har passert forventet levetid og bør påregnes utskiftning/overvåkes jevnlig. Aluminiumsplatene bør også påregnes utskiftning/fjernes.

Takrenner og nedløp er ikke komplette. Det ble registrert manglende takrenner og nedløp på enkelte deler av bygget, samt feil fall på enkelte takrenner. Manglene kan føre til utilstrekkelig bortledning av takvann, med risiko for fuktskader på fasade og grunnmur. Det må etableres komplette og korrekt monterte takrenner og nedløp for å sikre effektiv håndtering av overflatevann.

Det ble registrert råteskader på flere gesimsbord. Skadene vurderes å være av et slikt omfang at utskiftning må påregnes for å unngå videre nedbrytning og sikre tilstrekkelig beskyttelse av underliggende konstruksjon.

TG3 vurderes grunnet en del råteskader på gesimsbord og manglende takrenner og nedløp.

Merknader:



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er 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.

Loftet ble inspisert fra gangbart gulv. Den synlige delen fremstår tørr, men det ble avdekket mangelfull ventilering, noe som kan gi økt risiko for fukt- og kondensproblematikk over tid. Det ble også observert tegn til biologiske skadegjørere i eldre trekonstruksjoner. I tillegg vurderes eksisterende vindsperre som mangelfull og bør oppgraderes for å bedre konstruksjonens fuktsikring. Det ble også avdekket tegn til åpninger i fungerende tettesjikt rundt pipeløpet.

TG2 vurderes grunnet tegn til åpninger rundt pipeløp, ikke tilstrekkelig ventilering og tegn til borebiller/skadegjørere.

Merknader:



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 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.

Sørvestvendt terrasse på 10 m2 med utgang fra stue.

Bjelkelag med terrassebord av tre. Terrassen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Merknader:

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 ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og malte slette overflater i himling.

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

- Veggmontert toalett.

- Dusjhjørnet med glassvegger.

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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 20mm fall over en lengde på 1,6m ut fra dørterskel mot sluk. 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 2025
Det er ikke 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.

Vinylbelegg fungerer som membran og er fra 2025, i følge hjemmelshaver.
Sluk og klemring av plast, synlig belegg under deler av klemring. Det skal være synlig tettesjikt under hele klemringen, noe som er en indikasjon på at tettesjiktet er korrekt ført opp og klemt fast rundt sluket. Manglende synlighet av tettesjiktet kan indikere mangelfull tetting mot sluket og økt risiko for vanninntrengning over tid, som igjen kan medføre fukt- og vannskader. Hjemmelshaver opplyser å ha vært i kontakt med ansvarlig entreprenør, som hevder at løsningen er godkjent. Det bemerkes at entreprenør har et ansvar i henhold til bustadoppføringslova i inntil fem år fra tettesjiktet ble lagt.

Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinylbelegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da bad og vannrør anses som nytt.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig synlig belegg under klemring.

Merknader: Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2025

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 slette fronter, benkeplate av laminat og sprutplate på vegg over benk.

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

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

Innredningen fremstår i 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.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran er plassert i kjeller og fungerer etter hensikt.

Fordelersentral er plassert i kjeller og er lekkasjesikret med sluk i gulv.

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

Det er montert vegghengt toalett på bad med lekkasjesikring under klosett, samt fremlagt FDV dokumentasjon av sistene.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk. Det bemerkes at sluket ligger noe høyt over bakken og bør graves ned.

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:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det er observert luftespalte under dørblad til bad for å sikre tilluft ved avtrekk. Øvrig tilluft til boligen skjer via ventiler i vinduer. Løsningen fremstår funksjonell, men bør vedlikeholdes jevnlig for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning og innemiljø.

Merknader: Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

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 ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2025

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 bod i 2. etasje med 14 kurser iht. oversikt.

Det bemerkes kun 1 kurs i kjeller til vvb og en kurs med dobbel stikk.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. 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 før oppstart av oppdraget.

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 byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker 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 ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. 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 fjell og morene. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes grunnet noe sprekkdannelser i eldre grunnmur og noe underdimensjonert fundamentering av stubbeloft.
1.2	Krypekjeller
	TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier i stubbeloft og ikke tilstrekkelig ventilering.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet fall inn mot konstruksjon på sørvestvendt side av boligen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da de eldste vinduene har passert forventet levetid og kjellervindu er ødelagt.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 vurderes grunnet noe svai og svank i mønet.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes grunnet tegn til åpninger rundt pipeløp, ikke tilstrekkelig ventilering og tegn til borebiller/skadegjørere.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig synlig belegg under klemring.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger
	TG3 vurderes da kledningen har omfattende skader, herunder råte, solsprekker og manglende lufting, og anses som ødelagt med behov for utskiftning. I tillegg er det påvist borebilleangrep både i kledningen og i underliggende trekonstruksjoner.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG3 vurderes grunnet en del råteskader på gesimsbord og manglende takrenner og nedløp.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-