

Hel tomannsbolig m/næringsdel  
Rafnesveien 2  
3965 Herre



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Kenneth Sørø Olsen**

Dato: 05/11/2024

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:4 , Bnr: 19
<b>Hjemmelshaver:</b>	Sølvbyen Eiendom AS
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	1588 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei.
<b>Adkomst:</b>	Adkomst fra kommunal vei.
<b>Vann:</b>	Tilkoblet offentlig nett.
<b>Avløp:</b>	Tilkoblet offentlig nett.
<b>Regulering:</b>	Boligbebyggelse.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	23 724,-
<b>Forsikringsforhold:</b>	Se prospekt.
<b>Ligningsverdi:</b>	-
<b>Byggeår:</b>	1947

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	29.10.2024
<b>Forutsetninger:</b>	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen
<b>Oppdragsgiver:</b>	Sølvbyen Eiendom AS
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Nøkkelbefaring.
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Tramex ME5 og Protimeter.

## OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, tak, parkeringsplasser og hekk. Asfaltert adkomst til boligen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Boligen står på støpt fundament mot grunn og grunnmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger er oppført som bindingsverk og er tekket utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Næringsdel er oppført av lettklinkerblokker.

Etasjeskille av bjelkelag i tre og støpt dekke i næringsdel.

Saltak av trekonstruksjoner, boligen er tekket med dobbeltkrum betongtakstein og næringsdel er antatt tekket med takpapp og beslag.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:****OPPVARMING:**

1. etasje: Elektrisk oppvarming, stråleovn på bad.

2. etasje: Vedovn og panelovn på kjøkken

**ROMHØYDE:**

Næringsdel: 1,91-2,49m på kjøkken, 2,45m på wc-rom og bod/lager og 2,55m i spiseområdet.

Kjeller: 1,92-1,96m

1. etasje: 2,30m på bad, 2,34m i stue, 2,35m på soverom og 2,36m på øvrige rom.

2. etasje: 2,34m på bad, 2,38m på kjøkken, stue og soverom, 2,39m på soverom og 2,4m i trappeoppgang.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon.

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

Næringsdel: Flis på alle rom.

1. etasje: Flis på bad og laminat i øvrige rom.

2. etasje: Flis på bad og laminat i øvrige rom.

**VEGGER:**

Næringsdel: Flis og våtromsplater på kjøkken, tapet ved spiseområdet, malt panel i øvrige rom.

1. etasje: Våtromsplater på bad, ubehandlet panel i trappeoppgang, malt panelplater i øvrige rom.

2. etasje: Flis på bad, ubehandlet panel i trappeoppgang, malt tapet og panelplater i øvrige rom.

**TAK/HIMLING:**

Næringsdel: Malt panel på wc-rom og boder, slette malte overflater i øvrige rom.

1. etasje: Ubehandlet panel i trappeoppgang, slette malte overflater i øvrige rom.

2. etasje: Ubehandlet panel i trappeoppgang, malt panel i stue, tak-ess på kjøkken og soverom og takplater i øvrige rom.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Det bemerkes at fliser i næringsdel har sprukket flere plasser.

Trappene mangler håndrekk på vekk og tilstrekkelig barnesikring. Bemerkningen må påregnes utbedringer.

Det bemerkes at det ikke ble observert røykvarsler eller brannslukningsapparat i boligen. Observasjonen må påregnes utbedringer.

Planhet i etasjeskille:

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 53mm over 3,5m fra soverom til kjøkken i leilighet i 1. etasje. Dette er større avvik iht. Norsk Standard og gjeldende TEK17. Bevegelser i grunn kan være årsak til avviket. Observasjonen bør påregnes videre undersøkelser.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**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 <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjeller	71 m2				0 m2	71 m2
1. etasje	67 m2				67 m2	0 m2
2. etasje	72 m2				72 m2	0 m2
Næringsdel		102 m2		20 m2		
SUM BYGNING	210 m2	102 m2		20 m2	139 m2	71 m2
SUM BRA	312 m2					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje		27 m2			0 m2	27 m2
Garasjebod		49 m2			0 m2	49 m2
SUM BYGNING		76 m2			0 m2	76 m2
SUM BRA	76 m2					

**BRA-i:**

Kjeller  
 1. etasje: Trappeoppgang, entré, bad, tre soverom og stue/kjøkken.  
 2. etasje: Trappeoppgang, entré, bad, kjøkken, to soverom og stue.

**BRA-e:**

Næringsdel, garasje og garasjebod.

**MERKNADER OM AREAL:**

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

Integrert garasje på 27 m<sup>2</sup>.

Garasjen står på støpt fundament mot grunn. Bærende konstruksjoner oppført av betong. Etasjeskille av betong. Garasjen står oppført under næringsdel.

Isolert leddport med elektronisk leddport.

- Garasjebod på 49 m<sup>2</sup>.

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

Det registreres en del fukt på innsiden av vegger, som antas å være svikt på drenering. Det bemerkes en del setningsskader og avskalling av murpuss rundt garasjen. Observasjonen bør medregnes videre undersøkelser. Garasjen for øvrig fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes utbedringer av enkelte elementer.

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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](http://www.BMTF.no)

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Kenneth Sørø Olsen**

Malermester og takstmann

---

05/11/2024

Kenneth Sørø Olsen

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 3 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 påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

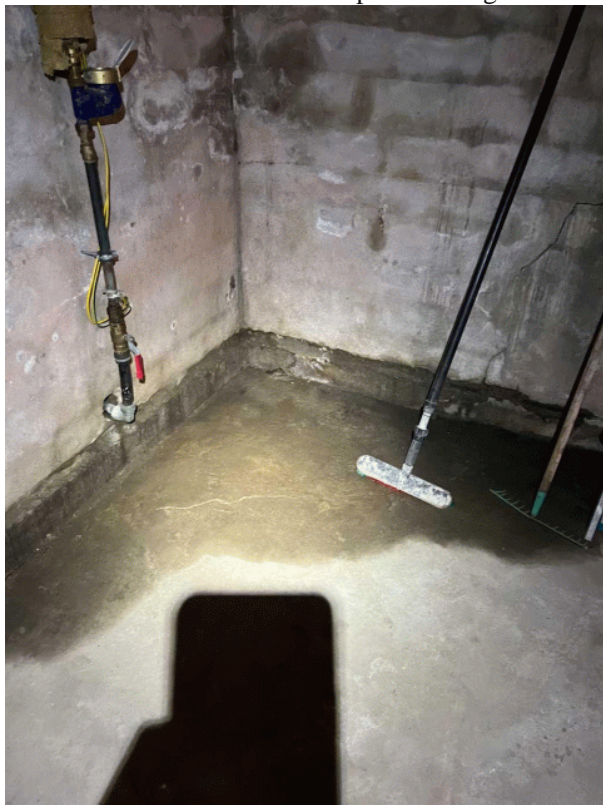
Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det registrert tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene kan være ustabile.

Grunnmur er besiktiget hvor det ble funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss. Det bemerkes at setningsskadene antas å komme fra bevegelser i grunn.

Drenering ble ikke påvist og det ble avdekket forhøyede fuktverdier på innsiden av grunnmur. Det bemerkes en del vanninntak i nordvestvendt hjørnet i kjelleren. Drenering må påregnes utbedringer.

TG3 vurderes grunnet en del sprekker i grunnmur, forhøyede fuktverdier på innsiden av grunnmur og manglende/ikke fungerende drenering.

**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:**

### **2. Yttervegger**

#### **TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er 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 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 befaringdagen.

Utvendige flater av malt liggende dobbelfalset kledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand. Det registreres noe råte/avflassing rundt inngangsparti til leilighetene og ved garasjeporten. Det ble avdekket manglene lufting under kledning. For øvrig ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet manglende lufting under kledning og noe råte/avskalling på utsatte steder.

#### **Merknader:**

### **3. Vinduer og ytterdører**

#### **TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2015 og ukjent i næringsdel.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2006 og 1999 i 1. etasje.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1972 og ukjent i 2. etasje.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det ble avdekket knust vindu i 2. etasje og en del slitasje og avskalling på både innside og utsiden av vinduene. 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 av stål i næringsdel, ukjent produksjonsår.

Ytterdør av tre i 1. etasje. Brann og DB 30/35.

Innvendige profilerte lettdører og trefyllingsdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen. Det bemerkes at leilighet i 2. etasje ikke har tilstrekkelig ytterdør. Bemerkelsen bør påregnes utbedringer.

TG3 vurderes grunnet knust vindu i stue i 2. etasje, slitasje på inn og utsiden av vinduene og det mangler ytterdør til leiligheten i 2. etasje.

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



#### 4. Tak

##### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Det er påvist svanker/svai i mønet.
- Det er ikke påvist nevneverdige fukt skjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble avdekket noe svai/nedbøyninger i mønet. For øvrig ikke avdekket synlige svekkelser ved konstruksjonen.

TG2 vurderes grunnet noe svai/nedbøyninger i mønet.

#### Merknader:

##### TG 2 4.2 Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)

- Undertaket antas å være i fra 1947
- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, leker og ytterteking.
- 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 normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten noe begroing. Det kan ikke utelukkes sprekke i takstein, men dette ble ikke avdekket fra bakkeplan. Det registreres snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

TG2 vurderes grunnet noe begroing på takstein.

#### Merknader:

#### 5. Loft

##### TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Kaldt loft med adkomst fra luke i gang i 2. etasje. Loftet ble ikke inspisert da det ikke var fremlagt tilkomstmuligheter.

#### 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.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Sørvendt terrasse på 20 m<sup>2</sup> ved inngangspartiet til næringsdel.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak. Det bemerkes at det bør påregnes vedlikehold.

#### Merknader:

### 7. Våtrom

#### 7.1 Bad 1. etasje

##### 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 bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og beiset trepanel i himling.

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

- Gulvmontert toalett.

- Dusjkabinett.

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

#### Merknader:

##### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen. Det bemerkes at det mangler dørterskel. Bemerkelsen bør påregnes utbedringer.

TG2 vurderes da det mangler dørterskel til badet.

**Merknader:** Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

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.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2024.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

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

Det ble ikke boret hull i tilstøtende vegg for våtsonen, da tilstøtende vegger er mot næringsdel og det er synlige vannrør. Det ble foretatt overflatesøk og fuktsøk fra kjeller, hvor det ble avdekket noe unormale fuktverdier. Observasjonen bør videre undersøkes.

TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring og noe unormale fuktverdier.

**Merknader:** Forventet levetid på membran er 20 år.



## 7.2 Bad 2. etasje

### TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er 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 malt panel i himling.

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

- Gulvmontert toalett.
- Opplegg til vaskemaskin.
- Dusjkabinett.

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

---

### Merknader:

#### TG 1 7.2.2 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 tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Flislagt gulv.

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

**Merknader:** Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

#### TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ukjent.
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er ikke 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.

Membran med ukjent alder.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring.

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

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

Tettedetaljer må utbedres.

Det ble ikke boret hull i tilstøtende vegg for våtsonen, da tilstøtende vegger er yttervegg og trappeoppgang.

TG2 vurderes grunnet manglende tettesjikt rundt rørgjennomføringene under servant og ingen synlig slukmansjett under klemring.

**Merknader:** Forventet levetid på membran er 20 år.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken 1. etasje

#### TG 2 8.1 Kjøkken 1. etasje

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

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, laminert benkeplate og flis på vegg over benk.

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

Kokeplate med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn og frittstående kjøleskap med fryser.

Innredningen fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det bemerkes noe slitasje på benkeplate, fronter/skuffer og noe sår på innredningen. For øvrig ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet slitasje på benkeplate, svelling og slitasje på frontene/skuffene og sår/skader på innredning.

**Merknader:**

### 8.2 Kjøkken 2. etasje

#### TG 2 8.2 Kjøkken 2. etasje

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

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, laminert benkeplate og flis på vegg over benk.

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

Komfyr med mekanisk avtrekk i overskap, vaskemaskin og frittstående kjøleskap med fryser.

Innredningen fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte skapdører. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

TG2 vurderes grunnet en del slitasje på skapdører og innredningen.

**Merknader:**

### 8.3 Kjøkken næringsdel

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

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.

Kjøkken på næringsdel med pizzaovn, kjøleskap, stekeplate, utslagsvask, oppvaskmaskin og kjølere. Det opplyses om at all innredningen på kjøkkenet har privat eier og følger ikke med ved evt. salg.

Benkeplate av laminat, dobbel oppvaskkum med to-greps blandebatteri og fleksibel håndstyrt uttrekksslange. Innredningen fremstår med en forventet bruksslitasje over tid. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det bemerkes at det mangler waterguard/lekkasjesikring.

TG2 vurderes grunnet manglende waterguard/lekkasjesikring.

#### **Merknader:**

### **9. Rom under terreng**

### **10. VVS**

#### **TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Materiale og sammenkoblingspunkter 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 kjeller og fungerer etter hensikt.

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 utskiftning.

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

#### **TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004 og ukjent.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsberedere på ca. 200 liter, plassert i kjeller på rom med lekkasjesikring til sluk.

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

TG2 vurderes da berederne har passert forventet levetid.

**Merknader:** Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1947

Det var sist inspisert i ukjent.

Det var rengjort i ukjent.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra alle kjøkken og bad, men det savnes luftespalte for tilluft under dørblad til bad. Det bemerkes at mekanisk avtrekk på bad i 2. etasje mangler deksel. Bemerkelsen bør påregnes utbedringer. Tilluft til leiligheten via ventiler i vinduer og vegger.

TG2 vurderes grunnet manglende luftespalte for tilluft under dørblad til bad og mekanisk avtrekksvifte på bad i 2. etasje mangler deksel.

**Merknader:**



## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i 1947

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke 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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap til 2. etasje og næringsdel med automatsikringer, plassert i trappeoppgang med 29 kurser hvor oversikten viser 24. Kursfortegnelsen bør utbedres. Det bemerkes at næringsdelen er tilkoblet sikringsskapet for 2. etasje i boligen. Sikringsskap til 1. etasje med automatsikringer, plassert på kjøkken med 8 kurser iht oversikt.

Det bemerkes åpne stikk i trappeoppgang ved dør til kjeller. Bemerkelsen må påregnes utbedringer.

Det ble avdekket termiske skader på downlightsene på bad i 2. etasje. Observasjonen må påregnes utbedringer.

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble 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 stødwise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boligen er kontrollert etter ny forskrift.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen, men det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. 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/](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](http://www.ngu.no) eller [www.nve.no](http://www.nve.no) for nærmere undersøkelser.

**Flom aktsomhet:**

Det er ikke foretatt flom aktsomhets undersøkelser, men i følge Norges vassdrags- og energidirektorat ligger boligen i et flomutsatt området. Se <https://temakart.nve.no/tema/flomaktsomhet> for nærmere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet manglende lufting under kledning og noe råte/avskalling på utsatte steder.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 vurderes grunnet noe svai/nedbøyninger i mønet.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet noe begroing på takstein.
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes da det mangler dørterskel til badet.
7.1.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring og noe unormale fuktverdier.
7.2.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet manglende tettesjikt rundt rørgjennomføringene under servant og ingen synlig slukmansjett under klemring.
8.1	Kjøkken 1. etasje Kjøkken 1. etasje
	TG2 vurderes grunnet slitasje på benkeplate, svelling og slitasje på frontene/skuffene og sår/skader på innredning.
8.2	Kjøkken 2. etasje Kjøkken 2. etasje
	TG2 vurderes grunnet en del slitasje på skapdører og innredningen.
8.3	Kjøkken næringsdel Kjøkken næringsdel
	TG2 vurderes grunnet manglende waterguard/lekkasjesikring.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes da berederne har passert forventet levetid.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet manglende luftespalte for tilluft under dørblad til bad og mekanisk avtrekksvifte på bad i 2. etasje mangler deksel.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 vurderes grunnet en del setningsskader i grunnmur, forhøyede fuktverdier på innsiden av grunnmur og manglende/ikke fungerende drenering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 vurderes grunnet knust vindu i stue i 2. etasje, slitasje på inn og utsiden av vinduene og det mangler ytterdør til leiligheten i 2. etasje.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-