



Enebolig m/garasje  
Furuskogen 11  
3718 Strømdal



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Kenneth Sørø Olsen**

Dato: 03/04/2025

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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:1, Bnr: 426
<b>Hjemmelshaver:</b>	Mari Håland Strømdal og Stein Strømdal
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	954 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>	23 653,- per 2024
<b>Forsikringsforhold:</b>	Se prospekt.
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke relevant.
<b>Byggeår:</b>	1972

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	25.03.2025
<b>Forutsetninger:</b>	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.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Hjemmelshavere.
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Mari Håland Strømdal og Stein Strømdal
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Tramex ME5 og Protimeter.

## OM TOMTEN:

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

**OM BYGGEMETODEN:**

Boligen står på grovstøpt fundament mot grunn.  
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.  
Etasjeskille av bjelkelag i tre.  
Valmtak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. 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 og gang underetasje.  
Peisinnstans i stue 1. etasje.  
Varmekabler på bad, trapp ved garasje og gang i underetasje.  
Panelovner i alle rom i underetasjen foruten gang, wc-rom og boder.

**ROMHØYDE:**

Underetasje: 2,42m i gang/entré og soverom/kontor, 2,41m på soverom, 2,4m på to soverom, 2,3-2,34m i tre boder, 2,34m i teknisk rom, 2,25m i dusjnise, 2,35m på wc-rom.  
1. etasje: 2,4m på bad, 2,5m på kjøkken, 2,56m på soverom og entré, 2,57m i gang, wc-rom og stue, 2,58m i trappegang og spisestue.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det ble fremlagt kvitteringer på:

- Innsetning av peisinnstans.
- Bytte av glass i vinduer.
- Montering av persiener på sør og østvegg.
- Montering av markise og begge garasjeportene.
- Byttet varmtvannsbereder og montering av dusjnise.
- Byttet hovedstoppekran ute.
- Montering av kjøkkeninnredning.
- Montering av varmpumper.

Det ble fremlagt samsvarserklæring på:

Bad:

- Lagt nytt el-anlegg.
- Lagt nye varmekabler.
- Montert taklampe, speil-lys, vifte, stikkontakt, brytere og termostat.
- Ny kurs til vaskemaskin.
  
- Montering av el-bil lader.
- Rehabilitering av sikringsskap.

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

Underetasje: Flis i dusjnise og teknisk rom, malt dekke i bod, laminat i øvrige rom.  
1. etasje: Flis på bad, laminat på soverom, kjøkken og mellomgang, parkett i øvrige rom.

**VEGGER:**

Underetasje: Flis i dusjnise, slette malte overflater i hobbyrom, teknisk rom, wc-rom og boder, malt tapet i øvrige rom.  
1. etasje: Flis på bad, slette malte overflater på soverom, malt panel i trappegang, malt smartpanel i øvrige rom.

**TAK/HIMLING:**

Underetasje: Malt slette overflater i hobbyrom og tre soverom, malt panel i øvrige rom.  
1. etasje: Malt panel og smartpanel i alle rom.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

-

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- 2005-2014- Byttet glass i alle vinduer foruten to vinduer i underetasje.
  - 2008- Lagt belegningsstein i garasje.
  - 2012- Asfaltert innkjørsel.
  - 2015- Byttet vippevindu i stue.
  - 2016- Pusset opp kjøkken.
  - 2015/16- Monerte to nye varmpumper.
  - 2016/17- Satt inn ny varmtvannsbereder og bygd ny dusjrom/omklingsrom.
  - 2018- Lagt ny takpapp, lekter, sløyfer og takstein. Det ble også byttet takrenner og nedløp med utkastere.
  - 2018- Planerte ut østsiden av hageområdet.
  - 2021- Byttet hovedstoppekran ute.
  - 2021- Montert el-bil lader.
  - 2022- Byttet begge garasjeportene.
  - 2023- Satt inn ny peisinnatts med overflatebehandling av jotun revive.
  - 2023- Fjernet nedgravd parafintank.
  - 2023- Lagt ny bobleplast og drenering på vest og nordvestvegg.
  - 2023- Pusset opp bad i 1. etasje.
  - 2023- Malt alt utvendig inkludert garasje og grunnmur.
  - 2023- Lagt opp utestikk på vestsiden av bolig og i garasje.
  - 2024- Laget ny platting på nordsiden av garasjen.
  - 2025- Montert varmekabler rundt vannrør på kjøkken for å hindre frost.
-

**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 måleverdige.

**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>
Underetasje	125 m2				101 m2	24 m2
1. etasje	127 m2			20 m2	127 m2	0 m2
SUM BYGNING	252 m2			20 m2	228 m2	24 m2
SUM BRA	252 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		30 m2				30 m2
Hagebod		7 m2				7 m2
SUM BYGNING		37 m2				37 m2
SUM BRA	37 m2					

**BRA-i:**

Underetasje: Entré, gang, wc-rom, fire soverom, hobbyrom, teknisk rom, dusjrom og tre boder.  
 1. etasje: Entré, gang, wc-rom, mellomgang, trappegang, soverom, bad, kjøkken, stue og spisestue.

**BRA-e:**

Garasje og hagebod.

**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 besikket.

Bod under trapp har en GUA på 5 m2. Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

## **GARASJE / UTHUS:**

Frittstående garasje på 30 m<sup>2</sup>.

Støpt ringmur mot grunn, yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Valmtak av trekonstruksjoner, tekket med dobbelkrum betongtakstein.

Isolerte leddporter med elektronisk portåpner.

Ytterdør av tre og vinduer med 2-lags glass.

- El-bil lader i garasjen.

Garasjen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket slitasje eller skader av betydning. Det bemerkes at terrenget har noe fall inn mot konstruksjon på fremsiden av garasjen.

---

## **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

---

03/04/2025

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 synlige skader og/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. Det ble avdekket skjevheter i gulv på hobbyrom i underetasjen. Observasjonen bør påregnes ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer. 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 2023.

Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmur med fuktindikator. Det ble avdekket noe unormale fuktverdier i bunn av grunnmur. Dette er trolig kapillæroppsug i grunnmur, da det er nylig drenert.

TG2 vurderes grunnet skjevheter i gulv på hobbyrom og forhøyede fuktverdier i 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:**

## 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 befaringdagen.

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 noe slitasje og tegn til råte i endeveden på enkelte bord. Omramming rundt vinduer ligger for tett på vannbrett. Det anbefales en avstand på ca. 6mm. Kledningen har ikke tilstrekkelig lufting under kledning, men dette var normal byggeskikk ved oppføringstidspunkt. For øvrig ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet noe slitasje, tegn til råte på enkelte bord, ikke malt endeved, omramming rundt vinduer ligger for tett på vannbrett og manglende lufting under kledning.

#### **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 i trappegang og hobbyrom med 2-lags glass og ramme av tre, produsert i 1972.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1972, men byttet glass fra 2005/14. TG1

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2015. TG1

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 2-lags isolerglass, produsert i 2014.

Ytterdør med 1-lags glass, produsert i 1972.

Terrassedør med 2-lags glass, produsert i 1972.

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 da vindu i trappegang og hobbyrom, ytterdør i underetasje og terrassedør har passert forventet levetid.

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

### **4. Tak**

#### **TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

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

#### **Merknader:**

#### **TG 1** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2018

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 tekket med dobbeltkrum betongtakstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Det registreres snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

#### **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 entré i 1. etasje.

Loftet ble visuelt undersøkt fra luke, da det ikke var gangbart gulv på loftene. Den synlige delen av loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen. Det ble avdekket noe fuktskjolder rundt pipe, men dette var fra før bytte av yttertak, i følge hjemmelshaver. Det ble foretatt fuktmåling i undertak og takkonstruksjon. Det ble målt en trefuktighet på inntil 9 vekt%, noe som tilsvarer at treverket er tørt.

#### **Merknader:**

### **6. Balkonger, verandaer og lignende**

#### **TG 3** 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.

Vestvendt overbygd sittegruppe på 10 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Belegningsstein mot grunn. Sittegruppen fremstår i god stand uten skader med behov for tiltak. TG1

Nordvestvendt platting på 10 m<sup>2</sup> på nordsiden av garasjen.

Bjelkelag med beiset terrassebord. Plattingen fremstår i god stand uten skader med behov til tiltak. TG1

Det ble avdekket ikke tilstrekkelig barnesikring på rekkverk i trapp ned til hageområdet. Rekkverket må påregnes utbedringer.

#### **Merknader:**



## 7. Våtrom

### 7.1 Bad

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og malte panelplater i himling.

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

- Veggmontert toalett.
- Opplegg til vaskemaskin.
- Dusjhjørnet med glassvegger.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast.

TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.

#### Merknader:

#### TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
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. Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 4mm fall over en lengde på 1m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at lokalt fall er tilfredsstillende, 10mm nedsenket dusjnisje og 10mm over 0,75m. Det ble dokumentert tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel.

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

### TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

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.

Badet ble pusset opp med ny membran i 2023. Det ble fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på membran. Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring. Dette ble også dokumentert. 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 byggesakkyndig anser badet som tilnærmet nytt. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

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

## 7.2 Dusjrom i underetasje

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og malt panel i himling.  
Dusjvegg med glassdør og dusj armatur.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, 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.
- 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:**

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

Membranen er fra 2016

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 2016.

Støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgangen sluk/gulv. Det vil være et fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og gulv, og samtidig sørge for at sluket er rent slik at vann ikke stiger over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

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 avdekket synlig smøremembran rundt sluk.

Det ble ikke boret hull i tilstøtende vegg for våtsonen, da vegger er oppført av betong.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig sluk og manglende slukmansjett under klemring.

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

## **8. Kjøkken**

### **8.1 Kjøkken**

#### **TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2016

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 ramme fronter, benkeplate av laminat og sprutplate på vegg over benk.  
Oppvaskkum av kompositt med 1-greps blande batteri og avløpsrør av plast.  
Induksjonstopp med mekanisk avtrekk på vegg, integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og nisje til kjøleskap og fryser.

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. Det registreres komfyrvakt og lekkasjesikring under oppvaskkum og oppvaskmaskin.

#### **Merknader:**

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

#### **10. VVS**

##### **TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1972 og 2016

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

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 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 luke i hobbyrom 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. Det er lagt opp til nye vann og avløpsrør til bad i 1. etasje. Originale vann og avløpsrør til begge wc-rom og fra bolig og ut til kommunalt anlegg. Eldre vann og avløpsrør har passert forventet levetid og bør overvåkes jevnlig.

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

TG2 vurderes da avløpsrør og eldre vannrør har passert forventet levetid.

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

##### **TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, plassert i teknisk rom med lekkasjesikring fra kobberør til avløp.

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 2014 og 2016

Varmepumper fra 2014 og 2016. Hjemmelshaver opplyser om at varmepumpa fungerer som den skal. Det opplyses om at det er utført service på den.

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

**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.

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 dusjnise. Begge wc-rom er tilkoblet naturlig avtrekk. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til bad og via ventil i dusjnise.

Tilluft til boligen via ventiler i veggene. Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

**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 2022

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1972

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2016 og 2021

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 ikke 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 entré i 1. etasje og gang i underetasje med henholdsvis 11 og 13 kurser iht oversikt. Det bemerkes at kursfortegnelsen i underetasjen ikke er tilstrekkelig iht. sikringene. Oversikten bør utbedres.

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



# EIERSKIFTERAPPORT™

**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 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 stedvis/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 hobbyrom/behandlingsrom i underetasje er etablert og tatt i bruk som soverom. Disse bruksendringene er søknadspliktige til kommunen. Hjemmelshaver opplyser om at det er søkt om bruksendring på hobbyrom/behandlingsrom. Det ble fremlagt dokumentasjon på godkjent søknad, hvor ferdigattest blir fremlagt før evt. salg. 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 fjell og steinmasse. Se [www.ngu.no](http://www.ngu.no) eller [www.nve.no](http://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 skjevheter i gulv på hobbyrom og forhøyede fuktverdier i grunnmur.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet noe slitasje, tegn til råte på enkelte bord, ikke malt endeved, omramming rundt vinduer ligger for tett på vannbrett og manglende lufting under kledning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da vindu i trappegang og hobbyrom, ytterdør i underetasje og terrassedør har passert forventet levetid.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsone.
7.2.3	Dusjrom i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig sluk og manglende slukmansjett under klemring.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes da avløpsrør og eldre vannrør har passert forventet levetid.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det ble avdekket ikke tilstrekkelig barnesikring på rekkverk i trapp ned til hageområdet. Rekkverket må påregnes utbedringer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000