



Del av tomannsbolig
Skogfaret 4
3946 Eidanger



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 11/12/2024

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 gjennstående 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:51, Bnr: 94
Hjemmelshaver:	Hilde Jonsdatter Ullmann
Seksjonsnr:	1
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	718 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	25 788,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggear:	1959

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	06.12.2024
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Tilstede under befaringen:	Hilde Jonsdatter Ullmann
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.

OM TOMTEN:

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og trær. Gruslagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.
Bærende konstruksjoner oppført av betong, utvendige fasader av malt murpuss.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med tekniske løsninger som bærer preg av egeninnsats. Det gjøres også 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:**

Varmekabler i gang, bad/vaskerom i underetasje.
Varmepumpe i gang i underetasje.
Vedovn i stue.
Panelovn i stue, to soverom og wc-rom.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæring på utført elektrikerarbeid etter el-tilsyn.

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

Kjeller: Flis på bad/vaskerom, gang, badstue og mellomgang til badstue, støpt dekke og vegg til vegg teppe i boder og laminat på soverom.

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

VEGGER:

Kjeller: Flis på bad/vaskerom og mellomgang til badstue, ubehandlet panel i badstue, malt mur i boder, malte slette overflater og tapet i øvrige rom.

1. etasje: Panelplater på soverom, slette malte overflater og tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Ubehandlet og malt panel i boder og badstue, slette malte overflater i øvrige rom.

1. etasje: Slette malte overflater i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Wc-rom med enkel servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg.
- Gulvmontert toalett.

Overflatene fremstår i normalt god stand, det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak. Det bemerkes at sluket må utbedres, da vannet renner over ved for høyt vanntrykk fra blandebatteri. Se pkt. 10.1.

Badstue med manuell oppvarming ved vedovn. Sluk i gulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2012- Byttet glass i vindu i spisestue og kjøkken.

2019- Etterisolert og utbedret sørøstvendt utvendig vegg.

2019- Samme vegg på begge soverom ble etterisolert innvendig.

2019 - Lagt rør-i-rør fra sluk på vaskerom og ut av huset, men ikke helt ut til det kommunale anlegget.

2019- Det ble utført el-tilsyn hvor alt ble utbedret av elektriker kort tid etter.

2019- Byttet gulv på soverom i underetasje.

2021- Bygd paviljong.

2024- Byttet vannlås og pakning på blandebatteri på kjøkken og byttet vannlås på bad. Det ble også byttet propper i utslagskum på vaskerom.

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 ²	S-Rom m ²
Kjeller	71 m2				59 m2	12 m2
1. etasje	76 m2			73 m2	76 m2	0 m2
SUM BYGNING	147 m2			73 m2	135 m2	12 m2
SUM BRA	147 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		30 m2			0 m2	30 m2
SUM BYGNING		30 m2			0 m2	30 m2
SUM BRA		30 m2				

BRA-i:

Kjeller: Gang, soverom, to boder, bad/vaskerom og badstue.
1. etasje: Gang/entré, to soverom, wc-rom, kjøkken, spisestue og stue.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, 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 godkjenning fra kommunen. Taksmannen 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.

Det bemerkes at soverom i kjeller er under godkjent romhøyde for oppholdsrom, men hjemmelshaver opplyser om at dette er bygd opp av ekstra gulv som kan fjernes.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje på 30 m².

Støpt dekke med ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med stålplater.

Både isolert leddport med elektrisk portåpner og manuell vippeport.

Ytterdør av tre.

1-lags vinduer.

- Det er ikke montert el-bil lader i garasjen, men det er lagt opp til stikk som tåler lading.

Det registreres en del råteskader på manuell vippeport og noe på kledning. Endeved på kledning er ikke behandlet og det mangler takrenner og nedløp. Garasjen for øvrig fremstår med forventet slitasje, alder tatt i betraktning.

BYGMESTER:

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

11/12/2024

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 ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Drenering fra med ukjent alder.

Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innsiden av grunnmur med fuktindikator hvor det ble avdekket noe unormale fuktverdier. Dette kan være tegn på sviktende drenering, eller kapillæroppsgang i grunnmur, da det ble observert saltutslag i innvendige murvegger i kjeller.

TG2 vurderes grunnet noe unormale fuktverdier på innsiden av grunnmur som kan være tegn til sviktende drenering.

Merknader:

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 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 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 av betong.

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 murpuss. Murpussen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det registreres noe løs og sprekker/avskalling av murpuss enkelte steder, men det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet noe løs og sprekker/avskalling på murpussen.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1982, og byttet glass på stue og kjøkkenvindu i 2012. Vinduer i kjeller med 2-lags glass, ukjent produksjonsår.

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 noe slitasje og vinduene har passert forventet levetid.

Ytterdør med 2-lags isolerglass, ukjent produksjonsår.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1981.

Innvendige slette lettdører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble avdekket punktert glass i terrassedør og dørhåndtaket er knekt. Ytterdøren har noe slitasje fra dyr og det er satt inn katteluke, noe som forverrer U-verdien til ytterdøren. Terrassedøren må påregnes utskiftninger.

TG3 vurderes grunnet punktert glass i terrassedør og ødelagt dørhåndtak.

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.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Det ble ikke kontrollert på loft, grunnet manglende tilkomstmuligheter. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1960

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter 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 mose og begroing. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.

TG2 vurderes grunnet noe begroing og mose på takstein.

Merknader:

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Loftet ble ikke undersøkt, da det bare har tilgang via boenheten i 2. etasje og dette var ikke gjort klart under besiktigelsen.

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 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.

Sørvest/nordvestvendt terrasse og plating på 73m² med utgang fra stue.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,9m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det bemerkes at rekkverk har en del råte og soppdannelse. En del slitasje på overflater hvor det bør påregnes vedlikehold. Det bemerkes at plating mangler rekkverk. Observasjonen må påregnes utbedringer.

TG3 vurderes grunnet råte og soppdannelse på rekkverk og manglende rekkverk på plating.

Merknader: Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

- minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

7. Våtrom

7.1 Bad/vaskerom

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 slette malte overflater med downlights i himling.

Innredning med slette fronter, to nedsenkede servanter med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil på vegg med glasshyller.

- Dusjhjørnet med glassvegger.
- Badekar.
- Utslagskum med benkeplate.
- Opplegg til vaskemaskin.
- Varmtvannsbereder.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker under besiktigelsen. Det bemerkes sprekk i flis ved utslagskummen.

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 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 etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. 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 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

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 2006.

Sluk og klemringer 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.

Det ble ikke boret hull i tilstøtende vegg for våtsonen, da vegger/yttervegger er oppført av betong. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

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

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tettedetaljer rundt rørgjennomføringer og ingen synlig slukmansjett i slukene.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fukt skjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med rammefronter, benkeplate av tre og flis på vegg over benk.

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

Komfyr med mekanisk avtrekk i overskap, nisje til oppvaskmaskin 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 noe bruksslitasje og enkelte skapdører med dårlig hengsler.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket noe saltutslag i innvendige vegger som trolig kommer av kapillæroppslag. Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utenfra og kondens på grunnmuren.

TG2 vurderes grunnet noe saltutslag og kapillæroppslag i vegger.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller øvrige svekkelser.

Merknader:

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det ble boret hull i yttervegg mot terreng hvor det ble avdekket fukt i bunnsville. Det bemerkes at det ikke er tilstrekkelig ventilering da det bare er ventilert i vindu på soverom. Ventileringen regnes som ikke tilstrekkelig grunnet soppdannelse enkelte steder i kjelleren som vindu ved badstu. Ventilasjonen må påregnes utbedringer.

TG3 vurderes grunnet fukt i bunnsvill og soppdannelse enkelte steder som vindu ved badstu, grunnet ikke tilstrekkelig ventilering.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent.
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Stakeluker og lufting vurderes som ikke 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 på soverom i underetasje og fungerer etter hensikt.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vannrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning. Det bemerkes at avløpsrør på wc-rom flyter over ved fullt trykk i blandebatteri. Bemerkelsen bør påregnes utbedringer. Hjemmelshaver opplyser om at rørlegger har utbedret avløpsrør fra vaskerom/bad og ut av boligen.

TG2 vurderes grunnet avløp på wc-rom ikke har tilstrekkelig avrenning.

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

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktstjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på vaskerom, men mangler lekkasjesikring.

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.

TG2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2011

Hjemmelshaver opplyser om at varmpumpe fungerer som den skal. Det opplyses om at det ikke er utført service på den.

TG2 vurderes grunnet manglende service og varmpumpen snart passerer forventet levetid.

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

TG 3 10.5 Ventilasjon

Det er påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1959

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 ikke tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, men mangler avtrekk på vaskerom og badstue. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til bad.

Tilluft til boligen via ventiler i vinduer og vegger. Det påpekes at kjelleren ikke er tilstrekkelig ventilert, se pkt. 9.1.3.

TG3 vurderes grunnet manglende ventilering på soverom i kjeller og manglende ventil på vaskerom.

Merknader: Tilluft via ventiler i vegger og vinduer gir ikke tilstrekkelig ventilasjon, hvor det gir for høy luftutveksling på vinteren og for lav luftutveksling på sommeren.

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 2019

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1960

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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 ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod i kjeller med 15 kurser. Kursfortegnelsen stemmer ikke overens med sikringene.

Hjemmelshaver opplyser om at det blir satt opp en ny og oppdatert kursfortegnelse før visning.

Hjemmelshaver opplyser også om en del merknader fra el-tilsyn. Dette er utbedret av elektrofirma og det ble fremlagt samsvarserklæring på utført arbeid. Det bemerkes at det mangler dokumentasjon på varmekabler.

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 undersøkelsen ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget. Se under.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

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 ny 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 foreligger ferdigattest på terrasse og garasje. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det bemerkes at hage er delt opp internt og det foreligger ingen seksjonering av denne i følge hjemmelshaver.

Platting med paviljong er ikke byggesøkt og det foreligger bare ferdigattest for terrassen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Byggegrunn:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes grunnet noe unormale fuktverdier på innsiden av grunnmur som kan være tegn til sviktende drenering.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet noe løs og sprekker/avskalling på murpussen.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet noe begroing og mose på takstein.
7.1.1	Bad/vaskerom Overflate vegger og himling
	sprekk i flis og bruksslitasje
7.1.3	Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tettedetaljer rundt rørgjennomføringer og ingen synlig slukmansjett i slukene.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes grunnet noe bruksslitasje og enkelte skapdører med dårlig hengsler.
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	TG2 vurderes grunnet noe saltutslag og kapillæropp sug i vegger.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes grunnet avløp på wc-rom ikke har tilstrekkelig avrenning.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring.
10.4	Varmesentraler
	TG2 vurderes grunnet manglende service og varmepumpen snart passerer forventet levetid.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 vurderes grunnet punktert glass i terrassedør og ødelagt dørhåndtak.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 vurderes grunnet råte og soppdannelse på rekkverk og manglende rekkverk på platting.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 vurderes grunnet fukt i bunnsvill og soppdannelse enkelte steder som vindu ved badstu, grunnet ikke tilstrekkelig ventilering.
10.5	Ventilasjon
	TG3 vurderes grunnet manglende ventilering på soverom i kjeller og manglende ventil på vaskerom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-