

Enebolig m/garasje
Klyvevegen 18
3740 Klyve



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 09/04/2025

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:

Matrikkeldata:	Gnr:223, Bnr: 224
Hjemmelshaver:	Onera Eiendom AS v/Mohyedin Khaled
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	967 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1949

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	01.04.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere.
Tilstede under befaringen:	Nøkkelbefaring.
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med hage, prydbusker, hekk, trær og gjerde. Gruslagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn og grunnmur av betong.
Yttervegger er oppført som reisverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeår og vurderes som et oppussings-/renoveringsobjekt. Det er ikke foretatt vesentlige oppgraderinger siden opprinnelig oppføring, og flere bygningsdeler har overskredet sin forventede levetid. Det må påregnes omfattende vedlikehold og utbedringer både innvendig og utvendig for å tilfredsstille dagens bruk. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmepumpe i stue.
Peisinnstans i stue.

ROMHØYDE:

Kjeller: 1,94-1,97m i alle rom.
1. etasje: 2,45m i gang og på kjøkken, 2,46m i stue og spisestue, 2,47m i entré.
2. etasje: 1,42-2,36m på wc-rom, 1,48-2,33m i alle soverom, 2,35m i gang.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon.

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

Kjeller: Støpt dekke i alle rom.
1. etasje: Gulvbelegg i entré, gulvteppe i gang, klikkvinyll på kjøkken og laminat i øvrige rom.
2. etasje: Gulvbelegg på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Kjeller: Malt mur i alle rom.
1. etasje: Slette malte overflater i ganger, entré og stue, tapet i gang og spisestue, smartpanel på kjøkken og panelplater i spisestue/stue.
2. etasje: Plastplater på bad, smartpanel på wc-rom, tapet og slette malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Stubbelloft i alle rom.
1. etasje: Slette malte overflater i entré, ganger og kjøkken, tak-ess i øvrige rom.
2. etasje: Slette malte overflater på bad og gang, smartpanel på wc-rom, tak-ess i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det bemerkes at inspeksjonsluke til pipe i 2. etasje er malt igjen og det er montert listverk av uegnet materiale rundt pipe i 1. etasje.
Bemerkelsen må påregnes utbedringer.

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 ²	S-Rom m ²
Kjeller	54 m2				0 m2	54 m2
1. etasje	62 m2				62 m2	0 m2
2. etasje	45 m2				45 m2	0 m2
SUM BYGNING	161 m2				107 m2	54 m2
SUM BRA	161 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		16 m2				16 m2
SUM BYGNING		16 m2				16 m2
SUM BRA	16 m2					

BRA-i:

Kjeller: Gang og tre boder.

1. etasje: Entré, kjøkken, to ganger, stue og spisestue.

2. etasje: Gang, tre soverom, bad og wc-rom.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. 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 manglegodkjennelse 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.

Det bemerkes at kjeller ikke har tilstrekkelig takhøyde for varig opphold, men godkjent målbart areal (1,94-1,97m).

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje på 16 m2.

Støpt dekke mot grunn. Bærende konstruksjoner er oppført av betong med malt utvendig murpuss. Skråtak av trekonstruksjoner, antatt tekket med takpapp.

Manuell sidevippeport.

Innredning med overskap.

Ytterdør av tre.

- Det er ikke montert el-bil lader i garasjen, men det er lagt opp strøm.

Garasjen fremstår i noe dårligere stand. Det ble avdekket skader og fuktskader på ytterdør, setningssprekker og overflateskader i fundament, slitasje på innredning og overflater, avskalling av betong rundt vindu og noe som kan se ut som fuktskader i tak/himling. Det kan ikke utelukkes lekkasje fra yttertak. Observasjonene bør påregnes utbedringer.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

09/04/2025

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. Det ble avdekket forhøyede fuktverdier ved overflatesøk som indikerer dårlig kapillærbrytende sjikt i fundament.

Grunnmur er besiktiget hvor det ble avdekket salt/kalkutslag, slitasje og en sprekk rundt vindu i en av bodene. Sprekken er vertikal, noe som indikerer svinnsprekk. Svinnsprekker kan forekomme av større fuktavtrykk som forårsaker frostspreng grunnet stor kapillær sugesevne i grunnmur.

Det ble ikke avdekket tegn til drenering rundt grunnmur.

Funksjonen av eventuell drenering ble kontrollert på innside av grunnmur med fuktindikator hvor det ble avdekket unormale fuktverdier. Drenering må etableres/utbedres. Det anbefales også alltid tiltak slik at også vann ledes bort fra konstruksjon.

TG3 vurderes grunnet manglende/sviktende 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

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 reisverk.

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 noe dårligere stand hvor det må påregnes vesentlige utbedringer/vedlikehold. Det ble avdekket større deler med avskalling av maling og begroing av svertesopp. Det bemerkes at typiske skadesteder som endevend ikke er behandlet. Det registreres manglende luftespalter i underkant av kledningen. Det bemerkes at dette trolig ikke var vanlig byggeskikk ved kledningens oppføringstidspunkt.

TG2 vurderes grunnet avskalling av maling, begroing av svertesopp, manglende behandling av endevend og manglende luftespalte i underkant av kledning.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er 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 1978, 1984, 1990 og 2025.

Vinduer i kjeller med 2-lags isolerglass og ramme av tre, ukjent produksjonsår.

Vindu med 1-lags glass i entré, ukjent produksjonsår.

Vindu med 2-lags glass i gang, ukjent produksjonsår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår med forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes utskiftning av enkelte enheter. Det ble avdekket et løst kjellervindu, malt igjen 1-glass vindu i entré, slitasje og påbegynte groforhold for sopp/muggdannelse på 2-lags isolasjonsvinduer og råteskader på enkelte steder på utvendig omramming. 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. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Ytterdør med 3-lags isolerglass, produsert i 1993.

Terrassedører med 2-lags isolerglass, produsert i 1978 og 1983.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 2-speil.

Innvendige slette lettdører.

Innvendig trefyllingsdør med glass.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen. Det bemerkes en del slitasje på dørblader og omrammingen som bør påregnes vedlikehold.

TG3 vurderes grunnet løst vindu i kjeller og utvendige råteskader på omramming på enkelte vinduer.

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

4. Tak

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

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

Merknader:**TG 3** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1949
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekking med betongstein og fremstår i forventet stand, fra bakkeplan, der det bør påregnes utskiftning av enkelte takstein. Det ble avdekket noe begroing og mose og gjennomslag av spiker i undertaket. Det bemerkes at mose på taksteinen og spiker bør fjernes da dette kan medføre frostspreng og fuktansamlinger på vinterstid. Det anbefales også montering av snøfangere for å unngå skade hvor personer og husdyr kan ferdes.

Takutstikk over inngangsparti er tekking med takpapp og fremstår i dårlig stand. Det ble avdekket større mengder med fukt, råte og soppdannelser. Observasjonen må påregnes utbedringer.

TG3 vurderes grunnet takutstikk over inngangsparti ble registrert med fukt, råte og soppdannelser.

Merknader:**5. Loft****TG 2** 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.

Knevegg til loft med adkomst fra luke i trappegang i 2. etasje. Kaldt loft med adkomst via luke i himling i 2. etasje ble ikke besiktiget grunnet manglende tilkomstmuligheter. Loftet bør besiktiges før eventuelt kjøp.

Loftet bak knevegg ble undersøkt fra gangbart gulv. Loftet fremstår tørt, men mangler tilstrekkelig ventilering. Det ble foretatt fuktmåling i undertak og takkonstruksjon hvor det ble avdekket fuktverdier i øvre sjiktet av hva som er akseptable verdier (15-16 vekt%). Det ble også avdekket tegn til fukt/soppdannelse på enkelte bord.

TG2 vurderes grunnet fuktverdier i øvre sjiktet av hva som er akseptable verdier, ikke tilstrekkelig ventilering og fukt/soppdannelse på enkelte bord.

Merknader: Bilde viser svimerker og tegn til brannutløp. Punktet må ses i sammenheng med punkt 11.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er 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.

Sørøstvendt terrasse på 21 m² med utgang fra stue.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,86m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig ble det avdekket slitasje og svai på terrassebord, begroing av svertesopp og avskalling av maling på rekkverk. Observasjonene bør påregnes utbedringer.

Sørvestvendt balkong på 3 m² med utgang fra soverom i 2. etasje.

Støpt dekke med rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,9m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig ble det avdekket soppdannelse på det støpte dekket og rekkverk, avskalling av maling og råteskader på enkelte rekkverksbord.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde på terrasse og balkong, soppdannelser på støpt dekke og begge rekkverk, slitasje og svai på terrassebord og avskalling av maling på begge rekkverk.

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

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Plastplater på vegg og malte slette overflater i himling.

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

- Dusjkabinett.
- Badekar.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble avdekket sprekke i plastplaten over vindu og vindu i våtsonen. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast. Det ble også avdekket sopp og muggdannelse større deler bak badekar. Observasjonene må påregnes utbedringer.

TG3 vurderes grunnet soppdannelse og mugg bak badekar.

Merknader:



TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.

Det er 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 påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble avdekket sopp og muggdannelse på gulv under badekar og dusjkabinett. Det observeres også malingsøl og slitasje på overflatene. Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 13mm fall over en lengde på 1,5m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

TG3 vurderes grunnet sopp og muggdannelse og malingsøl på overflatene.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som membran, med ukjent produksjonsår.

Slukrist sitter fast i sluket og ble ikke besiktiget på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må medregnes.

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

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier.

TG3 vurderes grunnet ingen inspeksjonsmulighet av sluk.

Merknader: Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

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, benkeplate av laminat og tapet 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.

Innredningen fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det bemerkes noe svelling og slitasje på benkeplaten og slingrete hengsler på enkelte skapdører. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

TG2 vurderes grunnet svelling og slitasje på benkeplate og slingrete hengsler på enkelte skapdører.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

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 samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen 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 ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Overflatene fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det ble avdekket en svinnsprekk under vindu i en av bodene, ref punkt 1.1. Det ble avdekket flere brunsnegler på gulv og vegger. Dette indikerer høy luftfuktighet (RF) og dårlig ventilasjon, samt utettheter i konstruksjonen mot terreng. Tiltak som forbedret tetting, ventilasjon og drenering bør vurderes. Det ble også avdekket forhøyede fuktverdier i stubbeloft.

TG2 vurderes grunnet høy RF, forhøyede fuktverdier i stubbeloft, dårlig ventilering og eventuelle utettheter i konstruksjon.

Merknader:



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflatene fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader, men det bemerkes en del fukt ved overflatesøk. Punktet må ses i sammenheng med punkt 1.1.

TG2 vurderes grunnet unormale fuktverdier ved gulvets overflater.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble ikke boret hull i yttervegg mot terreng, da ytterveggene var åpne direkte mot mur. Det ble foretatt overflatesøk hvor det ble avdekket unormale fuktverdier i grunnmur og fundament. Punktet må ses i sammenheng med punkt 1.1.

Ventilering via ventiler i veggene. Det bemerkes at kjelleren er ikke tilstrekkelig ventilert og bør påregnes utbedringer.

TG2 vurderes grunnet unormale fuktverdier i grunnmur/fundament og 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.

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

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert i kjeller og fungerer etter hensikt. Det bemerkes at ventilen er ganske rusten og bør påregnes utskiftning.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning, men det ble avdekket noe rust og tegn til svekkelser i koblinger på vann og avløpsrør. Observasjonen bør påregnes utbedringer. En bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning. Vann og avløpsrør har trolig passert forventet levetid og bør påregnes utskiftninger.

TG2 vurderes grunnet rust og tegn til svekkelser i koblinger på vann, avløpsrør og ventil til stoppekran.

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 fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

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

Bereederen fremstår med forventet bruksslitasje hvor det ble avdekket noe rust på tanken og sot i overgangen til vannrør. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Bereederen bør påregnes utskiftning.

TG2 vurderes grunnet rust og sot i overgang til vannrør.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 3** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2011

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.

Oljetank har ikke lekkasjesikring.

Varmepumpe plassert i stue og fungerer etter hensikt. Det bemerkes at varmepumpe har en forventet levetid og bør forventes utskiftning over tid. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på service. Det ble avdekket innvendige fyringsoljetanker. Dette kan indikere nedgravd olje og/eller parafintank. Det ble også avdekket påfyllingsrør og luftespir til oljetank. Observasjonen må påregnes ytterligere undersøkelser og oljetank som ikke er i bruk bør fjernes eller sikres for å forhindre potensielle lekkasjer eller forurensing. Det ble ikke fremlagt noen form for dokumentasjon av tanken.

TG3 vurderes grunnet manglende dokumentasjon av lekkasjesikring og tømning, og kombinasjonen av alder og materialer tilsier umiddelbare tiltak må påregnes.

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

Se <https://www.skien.kommune.no/natur-klimate-og-miljoe/klimate-og-energi/nedgravde-oljetanker/> for ytterligere informasjon om krav til oljetank.

TG 3 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 ikke tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken med naturlig avtrekk på bad. Det observeres luftespalte for tilluft under dørbled til bad.

Tilluft til boligen via ventiler i vegg på ett soverom og bad. Det bemerkes at wc-rom mangler ventilering.

TG3 vurderes grunnet manglende tilluftsventiler i 1. etasje og wc-rom mangler ventilering.

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 ukjent.

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent.

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med manuelle porselenssikringer, plassert i gang med 6 kurser iht oversikt.

Det ble avdekket svimerker rundt kobling på loft bak knevegg. Observasjonen må påregnes utbedringer.

Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det må gjennomføres en utvidet el-kontroll av hele anlegget av en kvalifisert elektriker.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radon:

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

Støysone:

Eiendommen ligger i et område markert med Gul sone mellom 55-65 dB. Se Kommuneplanens arealdel og <https://www.vegvesen.no/fag/fokusomrader/klima-miljo-og-omgivelser/stoy-fra-trafikk/stoykart-og-handlingsplaner/>

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet avskalling av maling, begroing av svertesopp, manglende behandling av endeved og manglende luftespalte i underkant av kledning.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes grunnet fuktverdier i øvre sjiktet av hva som er akseptable verdier, ikke tilstrekkelig ventilering og fukt/soppdannelse på enkelte bord.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde på terrasse og balkong, soppdannelser på støpt dekke og begge rekkverk, slitasje og svai på terrassebord og avskalling av maling på begge rekkverk.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes grunnet svelling og slitasje på benkeplate og slingrete hengsler på enkelte skapdører.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	TG2 vurderes grunnet høy RF, forhøyede fuktverdier i stubbeloft, dårlig ventilering og eventuelle utettheter i konstruksjon.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 vurderes grunnet unormale fuktverdier ved gulvets overflater.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet unormale fuktverdier i grunnmur/fundament og ikke tilstrekkelig ventilering.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes grunnet rust og tegn til svekkelser i koblinger på vann, avløpsrør og ventil til stoppekran.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes grunnet rust og sot i overgang til vannrør.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 vurderes grunnet manglende/sviktende drenering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 vurderes grunnet løst vindu i kjeller og utvendige råteskader på omramming på enkelte vinduer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG3 vurderes grunnet takutstikk over inngangsparti ble registrert med fukt, råte og soppdannelser.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG3 vurderes grunnet soppdannelse og mugg bak badekar.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG3 vurderes grunnet sopp og muggdannelse og malingsøl på overflatene.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes grunnet ingen inspeksjonsmulighet av sluk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
10.4	Varmesentraler
	TG3 vurderes grunnet manglende dokumentasjon av lekkasjesikring og tømning, og kombinasjonen av alder og materialer tilsier umiddelbare tiltak må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.5	Ventilasjon
	TG3 vurderes grunnet manglende tilluftsventiler i 1. etasje og wc-rom mangler ventiler.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-