

Enebolig
Dr. Backers veg 55
3715 Skien



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 22/04/2025

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:62, Bnr: 163
Hjemmelshaver:	Odd Morten Lund og Roy Espen Lund
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1043 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	27 372,- per 2024.
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1931

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	02.04.2025
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:	Hjemmelshaver.
Tilstede under befaringen:	Morten Lund
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, trær, prydbusker og belegningsstein. Gruslagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.

Yttervegger er oppført som reisverk og er kledd utvendig med stående barokk kledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Halvmalm tak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og vurderes som et oppussings-/renoveringsobjekt. Det er i liten grad utført vedlikehold eller oppgraderinger siden opprinnelig oppføring, og flere bygningsdeler har passert sin forventede levetid. Det må påregnes omfattende tiltak for å bringe boligen opp til dagens tekniske og funksjonelle standard. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmepumpe i spisestue.

Varmekabler både utvendig og innvendig inngangparti.

Panelovner i stue i 2. etasje og soverom/kontor 1. etasje.

Kaminovn i stue i 2. etasje.

2 vedovner i spisestue og soverom/kontor.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon.

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

Kjeller: Flis på bad støpt dekke i øvrige rom.

1. etasje: Gulvteppe i yttergang, stue og spisestue, gulvbelegg i øvrige rom.

2. etasje: Gulvteppe i gang og stue, malt tregulv på soverom og gulvbelegg på kjøkken.

VEGGER:

Kjeller: Plastplater på bad, støpt malt steinmur i øvrige rom.

1. etasje: Tekstiltapet i gang/entré og soverom/kontor, historisk tapet i stue og spisestue, malt strietapet i yttergang og behandlet panel på kjøkken.

2. etasje: Tekstiltapet i gang og stue, slette strietak i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Plastplater på bad, stubbeloft i øvrige rom.

1. etasje: Beiset panel med malte dragere på kjøkken, beiset panel i gang/entré, slette malte overflater i øvrige rom.

2. etasje: Beiset panel i gang, slette strietak i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det ble registrert svinnsprekk i pipe, trolig som følge av naturlig krymping i murverket. Sprekken bør vurderes nærmere med tanke på tetthet og brannsikkerhet dersom pipa er i bruk.

Det ble målt en del skjevheter i etasjeskille i yttergang. Dette er trolig grunnet mangelfull bæring og oppbygging av konstruksjonen, kombinert med naturlige bevegelser over tid.

Det vil i midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

På kontor/soverom i 1. etasje er det bygd for tett inntil teglsteinspipe. Dette er i strid med krav i byggeforskrift 1985 som skal legges til grunn.

Av branntekniske hensyn må konstruksjoner som er plassert for nært pipeløpet, fjernes før pipa tas i bruk. Dette for å sikre tilstrekkelig lufting og brannmotstand som forskriften krever.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

1995- Byttet kjøkken i 1. etasje.

2022- Lagt inn nytt avløpsrør fra kommunalt anlegg til bolig.

2022- Satt inn varmpumpe i spisestue i 1. etasje.

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	40 m2				0 m2	40 m2
1. etasje	80 m2			17 m2	80 m2	0 m2
2. etasje	79 m2			10 m2	79 m2	0 m2
SUM BYGNING	199 m2			27 m2	159 m2	40 m2
SUM BRA	199 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Uthus		15 m2		8 m2		15 m2
Vedbod		6 m2				6 m2
SUM BYGNING		21 m2		8 m2		21 m2
SUM BRA	21 m2					

BRA-i:

Kjeller: Gang og to boder.

1. etasje: Gang/entré, yttergang, soverom/kontor, kjøkken, spisestue og stue.

2. etasje: Gang, soverom, kjøkken og stue.

BRA-e:

Uthus og vedbod.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Det bemerkes at rom i kjeller som er brukt som bad og tilstøtende rom er ikke godkjent oppholdsrom eller målbart areal grunnet takhøyde (1,84-1,87m). Byggesakkyndig besluttet å besiktige badet som et våtrom allikevel.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående uthus på 15 m2.

Uthuset står på støpt ringmur av lettklinkerblokker, yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, teknet med takshingel.

Vedbod på 6 m2.

Påbegynt utedel med skråtak og tre yttervegger på 8 m2.

Uthuset fremstår i forventet stand hvor det bør påregnes vedlikehold og utbedringer. Det ble avdekket solsprekker og soppdannelser i kledning, og soppdannelser enkelte steder inne i uthuset. Yttervegger bør påregnes vedlikehold og innvendig bør etableres tilstrekkelig ventilering.

Hjemmelshaver opplyser om at nabo skal utføre kommunal oppmåling hvor inngangsdør til bod trolig kommer på nabotomtens side. Det ble ikke fremlagt ferdigattest eller søknad om dispensasjon for uthuset, noe som kan resultere i at uthuset må flyttes/rives.

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

22/04/2025

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 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 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. Det ble foretatt overflatesøk hvor det ble avdekket unormale fuktverdier. Observasjonen kan indikere kapillæroppsug fra grunn. Det bør etableres ytterligere ventilering og dreneres rundt boligen.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss. Det ble avdekket svinnsprekk under et av vinduene. Observasjonene bør overvåkes.

Drenering er trolig ikke etablert da dette ikke var vanlig byggeskikk ved oppføringstidspunkt. Det ble foretatt overflatesøk på grunnmur og i stubbeloft uten forhøyede fuktverdier. Det anbefales alltid tiltak slik at vann ledes bort fra konstruksjon.

TG2 vurderes grunnet kapillæroppsug i fundament, svinnsprekk under vindu og manglende 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 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 befaringsdagen.

Utvendige flater av stående sveitserkledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det registreres solsprekker og noe avskalling enkelte steder og det bemerkes manglende lufting i underkant av kledning, men dette var ikke vanlig byggeskikk ved oppføringstidspunkt. Ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet avskalling og solsprekker enkelte steder og manglende lufting i underkant av kledning.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 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 1989 og ukjent produksjonsår.

Vinduer med 2-lags glass og ramme av tre, ukjent produksjonsår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i forventet stand hvor det bør påregnes utskiftning av enkelte elementer. Det ble avdekket råteskader på utvendig omramming, generelt slitasje i avskalling av maling og påbegynt soppdannelse i nedre deler av vinduene. Bemerkelsene bør påregnes utbedringer. Det ble også avdekket punkterte glass på enkelte vinduer i 2. etasje. Bemerkelsen må påregnes utbedringer. 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 1986.

Terrassedør med 2-lags isolerglass i 1. etasje, produsert i 2014.

Balkong skyvedør med 2-lags isolerglass i 2. etasje, produsert i 1988

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

Innvendige trefyllingsdører med 1-lags glass.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen.

TG3 vurderes grunnet punkterte glass på vinduer i 2. etasje.

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



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking 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 og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1939

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 tekket med betongstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten noe begroing, mose og gjennomslag av spiker i undertak.

Det bemerkes at mose og begroing på taksteinen og spiker i undertak bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid. Det registreres snøfangere på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

TG2 vurderes grunnet begroing og mose på takstein, og gjennomslag av spiker i undertak.

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.

Kaldt loft med adkomst fra luke på kjøkken i 2. etasje.

Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv og foretatt fuktmålinger på undertak og takkonstruksjon uten nevneverdige fuktverdier. Den synlige delen av loftet fremstår tørt og tilstrekkelig ventilert, men det mangler tilstrekkelig ventilering av loftsdel uten gangbart gulv. For øvrig ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig ventilering på deler av loftet.

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.

Sørvestvendt terrasse ved inngangsparti på 5 m².

Bjelkelag med terrassebord og terraseteppe og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,89m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det bemerkes at rekkverk i trapp ned til bakken mangler tilstrekkelig barnesikring i form av rekkverksbord. For øvrig fremstår terrassen i god stand uten skader med behov til tiltak.

Sørøstvendt terrasse på 12 m² med utgang fra vinterstue.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,89m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det ble avdekket noe avskalling på terrassebeis og noe avskalling av maling på rekkverk. Terrassen bør påregnes vedlikehold. For øvrig fremstår terrassen i god stand uten skader med behov til tiltak.

Sørvestvendt balkong på 10 m² med utgang fra gang i 2. etasje.

Bjelkelag med tettesjikt og terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,82m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår balkongen i god stand uten skader med behov til tiltak.

TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverk på trapp ned til grunn ved inngangsparti.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Plater på vegg og himling.

Innredning med rammefronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og benkeplate av laminat, avløpsrør i plast.
- Badekar.

Overflatene fremstår i dårlig stand hvor det må påregnes utskiftninger. Badet oppfyller ingen av dagens krav til våtrom. Veggplatene mangler tilstrekkelig tettedetaljer i skjøter, i underkant av platene og det ble avdekket noe svelling rundt ventil og servant. Det ble avdekket soppdannelser i plateskjøtene i våtsonen og i skap på vegg. Det ble ikke avdekket øvrige skader under besiktigelsen, men badet må påregnes renovering og flytting.

TG3 vurderes grunnet soppdannelser i veggplatene og innredning.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist 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.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres ca. 6mm fall over en lengde på ca. 1m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår i forventet stand hvor det bør påregnes utbedring av enkelte elementer. Det ble avdekket småsår i enkelte fliser og slitasje på overflatene.

TG2 vurderes grunnet småsår i enkelte fliser og slitasje på overflatene.

Merknader: Det bemerkes at lekkasjevann ikke leder mot sluk, men en slik løsning var ikke et krav på oppføringstidspunkt.

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 ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er 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 er trolig bygd uten tettesjikt og sluk er ikke mulig å besiktige grunnet badekar uten avtagbar foring. 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.

Det ble ikke boret hull i tilstøtende vegg for våtsonen, da vegger er oppført av betong og badet anses som et renoveringsobjekt og ble derfor ikke utført.

Det ble foretatt overflatesøk med forhøyede fuktverdier.

TG3 vurderes grunnet manglende inspeksjonsmuligheter på sluk og trolig manglende membran/tettesjikt.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1. etasje

TG 2 8.1 Kjøkken 1. etasje

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av eik og flis på vegg over benk.

Dobbel oppvaskkum av stål med 2-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Platetopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn og kjøleskap.

Innredningen fremstår i god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning, foruten noen løse flis med manglende fuger på vegg. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator.

TG2 vurderes grunnet noen løse flis med manglende fuger på veggene.

Merknader:

8.2 Kjøkken 2. etasje

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

Det er 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 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 stål og malt strietapet på vegg over benk.

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

Mekanisk avtrekk på vegg med muligheter for å sette inn komfyr og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte innredning. Det registreres normalt vanntrykk, men avløp fremstår tett under besiktigelsen.

TG2 vurderes grunnet slitasje og dårlig avrenning fra vannkran.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 3 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 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 tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Overflatene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det er registrert tegn til omfattende angrep av borebiller i stubbeloft og bærebjelker. Tiltak som faglig vurdering, kjemisk bekjempelse, bedre ventilasjon samt utskifting av svekket treverk må påregnes. Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

TG3 vurderes grunnet tegn til store mengder med borebiller i hele stubbeloftet i kjelleren.

Merknader: Prisestimat avhenger av skadeomfang, behov for utskiftning av treverk og fuktreduserende tiltak. Estimatet kan variere.

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflatene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller øvrige svekkelser. Det ble foretatt overflatesøk hvor det registreres unormale fuktverdier. Punktet må ses i sammenheng med punkt 1.

TG2 vurderes grunnet unormale fuktverdier i fundament/gulv.

Merknader:**TG 1** 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 ikke ble avdekket unormale fuktverdier.

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

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 ikke 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 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.
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.

Hjemmelshaver opplyser om at det er byttet avløpsrør fra boligen og ut til det kommunale anlegget. Det opplyses også om at vannrør kommer fra Dr. Backers veg og avløpsrør går til Lammersgate.

TG2 vurderes da vann og avløpsrør inne i boligen har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet tid for utskifting 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.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

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

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 da varmtvannsberederen trolig har passert 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 2022

Varmepumpe montert i spisestue fra 2022. Hjemmelshaver opplyser om at varmepumpa fungerer som den skal og opplyser om at det er 2,5 år igjen av garantien.

Merknader:

TG 2 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 begge kjøkken med naturlig avtrekk på bad. Det bemerkes at mekanisk avtrekk på kjøkken i 2. etasje ikke fungerer. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til bad.
Tilluft til boligen via ventiler i enkelte vinduer.

TG2 vurderes grunnet mekanisk avtrekk på kjøkken i 2. etasje ikke fungerer.

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med manuelle porselenssikringer, plassert i gang i 2. etasje med kurser iht oversikt.

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

Hjemmelshaver opplyser om at lys på bad i kjelleren må være på for at markise på terrasse i 1. etasje fungerer.

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

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

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.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

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 kapillæroppslag i fundament, svinnsprekk under vindu og manglende drenering.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet avskalling og solsprekker enkelte steder og manglende lufting i underkant av kledning.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet begroing og mose på takstein, og gjennomslag av spiker i undertak.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig ventilering på deler av loftet.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet småsår i enkelte fliser og slitasje på overflatene.
8.1	Kjøkken 1. etasje Kjøkken 1. etasje
	TG2 vurderes grunnet noen løse flis med manglende fuger på veggene.
8.2	Kjøkken 2. etasje Kjøkken 2. etasje
	TG2 vurderes grunnet slitasje og dårlig avrenning fra vannkran.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 vurderes grunnet unormale fuktverdier i fundament/gulv.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes da vann og avløpsrør inne i boligen har passert forventet levetid.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes da varmtvannsberederen trolig har passert forventet levetid.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet mekanisk avtrekk på kjøkken i 2. etasje ikke fungerer.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 vurderes grunnet punkterte glass på vinduer i 2. etasje.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverk på trapp ned til grunn ved inngangsparti.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG3 vurderes grunnet soppdannelser i veggplatene og innredning.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes grunnet manglende inspeksjonsmuligheter på sluk og trolig manglende membran/tettesjikt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG3 vurderes grunnet tegn til store mengder med borebiller i hele stubbeloftet i kjelleren.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-