

Enebolig
Tostrups vei 13
3960 Stathelle



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 11/06/2025

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:107, Bnr: 233
Hjemmelshaver:	Jon Erik Dalen og Stine Dalen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	635 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	Tinglyst tilkomst til boligen via privat eiendom.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	39 120,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1954

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.05.2025
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:	Jon Erik Dalen og Stine Dalen
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn med grunnmur og ringmur av lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Halvmalmtak av trekonstruksjoner, tekket med glasert dobbeltkrum teglstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Hybel 1: Åpen peisinnst, varmekabler på bad og panelovn i stue og soverom.

Hybel 2: Varmekabler på bad, vannbåren varme i gang og på soverom.

2. etasje: Vannbåren varme og peisinnst i stue.

3. etasje: Vannbåren varme.

ROMHØYDE:

Hybel 1: 2,26m på soverom og gang/entré, 2,27m i øvrige rom.

Hybel 2: 2,26m i stue/kjøkken, 2,29m på bad, 2,27m i øvrige rom.

2. etasje: 2,33m i stue og spiseetue, 2,35m i entré, 2,36m på kjøkken, 2,37m på soverom, 2,37m i teknisk rom og 2,38m på bad.

3. etasje: 0,98-3m i hall, 1,07-2,29m på soverom, 1,07-2,23m på wc-rom, 1,25-2,91m på bad og soverom og 2,27m i gang.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon.

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

Hybel 1: Flis på bad, parkett på soverom, skippergulv i øvrige rom.

Hybel 2: Gulvbelegg på bad, parkett i øvrige rom.

2. etasje: Skippergulv på bad, vinylbelegg på teknisk rom, laminat i øvrige rom.

3. etasje: Flis på bad, parkett og laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Hybel 1: Flis på bad, malt strietapet i kjøkken/stue, malt smartpanel i øvrige rom.

Hybel 2: Flis på bad, smartpanel i øvrige rom.

2. etasje: Flis på bad, smartpanel i øvrige rom.

3. etasje: Flis på bad, smartpanel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Hybel 1: Smartpanel på bad, malt strietapet i øvrige rom.

Hybel 2: Malte strietak i alle rom.

2. etasje: Malt panel på bad, teknisk rom og kjøkken, slette malte overflater med downlights i øvrige rom.

3. etasje: Slette malte overflater på wc-rom, smartpanel i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det bør monteres brannalarm i gang/entré på hybel 1 for å sikre tilfredsstillende brannsikring.

Det mangler røykvarslere/brannalarmer i 2. etasje, noe som medfører utilstrekkelig brannsikring og avvik fra brannkrav fra tidligst TEK85.

Planhet i etasjeskille:

Det er målt planavvik på 27mm over 2,5 meter på kjøkken, samt registrert tilsvarende skjevheter i 3. etasje. Avvikene antas å skyldes at vannbåren varme er etablert uten tilstrekkelig forsterkning av etasjeskillene. Det anbefales å innhente vurdering fra fagkyndig for eventuell oppretting eller forsterkning av bærende konstruksjoner.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- 2022- Malt boligen utvendig.
 - 2022- Revet og montert ny membran på balkong da det var lekkasje inn i boligen.
 - 2022- Montert ny papp/membran på altan.
 - 2024- Montert ny papp/membran på balkong.
 - 2024- Revet og lagt ny flis i sjøbua.
 - 2024- Lagt ny belegningsstein i sommerstue.
 - 2024- Pusset opp bad i hybeldel.
 - 2024- Lagt inn ny vannledning fra stoppekran ute og inn i boligen.
 - 2025- Revet og satt opp nytt tak i tv-stue.
-

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 m²	S-Rom m²
2. etasje	118 m2				118 m2	0 m2
3. etasje	73 m2				73 m2	0 m2
Hybel 1	42 m2				42 m2	0 m2
Hybel 2	50 m2				46 m2	4 m2
Garasje		49 m2				49 m2
Bod i garasje		4 m2				4 m2
SUM BYGNING	283 m2	53 m2			279 m2	57 m2
SUM BRA	336 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Sommerstue		23 m2				23 m2
Sjøbu		15 m2				15 m2
SUM BYGNING		38 m2				38 m2
SUM BRA	38 m2					

BRA-i:

Hybel 1: Gang/entré, soverom, kjøkken/stue og bad.

Hybel 2: Entré, kjøkken/stue, soverom, bod, gang og bad.

2. etasje: Entré, hall, kjøkken, soverom, bad, teknisk rom, spisestue og stue.

3. etasje: Hall, to soverom, walk-in closet, bad, wc-rom og gang.

BRA-e:

Garasje, sommerstue og sjøbu.

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. Trappehull er også inkludert i arealet. 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. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

GARASJE / UTHUS:

Teknisk rom.

Gulvbelegg på gulv og smartpanel på veggene.

Utslagskum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast, benkeplate i laminat, skapseksjon rundt varmtvannsbereder.

- Varmtvannsbereder.
- Fordelerskap og sikringsskap.

Overflatene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket sprekker eller skader av betydning. Det bemerkes at gulvbelegget ikke er montert tilstrekkelig for godkjent tettesjikt, da det mangler oppkant rundt hele gulvet.

Integrert garasje på 49 m².

Garasjen står på støpt fundament mot grunn, yttervegger oppført av lettklinkerblokker og er utlektet med sponplater. Støpt flatt tak.

Taket til garasjen er en opparbeidet uteplass med tettesjikt mot etasjeskille, bjelkelag og rekkverk i tre.

Det er etablert kjølerom på 4 m² og to boder på henholdsvis 4 m² og 3 m².

- Manuell leddport.
- Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2025.
- Sikringsskap.

Garasjen fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket forhøyede fuktverdier i bunn av sponplatene (20-100 vekt% i trefuktighet). Hjemmelshaver opplyser om at det ble spykt med høytrykkspyler på fundament før det skulle bli malt. Hjemmelshaver opplyser også om at det samles noe fukt i bod på innsiden av garasjen. Dette kommer trolig av feil fall på terreng. For øvrig ikke avdekket skader eller avvik med behov for tiltak.

Sjøbu på 15 m² ved bryggekannten.

Sjøbua står på støpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med stående barokk kledning.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med glasert dobbeltkrum teglstein.

- WC-rom.
- Vinduer med 1 og 2-lags glass.
- Skyvedører av aluminium og glass.
- Lagt opp til strøm.

Sjøbua fremstår i normalt god stand. Det bemerkes at wc-rommet mangler tilstrekkelig ventilering. For øvrig ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Sommerstue på 23 m² med inngang fra innkjørsel.

Sommerstua står på støpt ringmur og steinlagt fundament. Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med stående barokk kledning. Skråtak av trekonstruksjoner, tekket med pleksiglass og aluminium.

- Skyvedør av aluminium og glass.
- Utslagskum i kompositt, 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
- Benkeplate av laminat.

Sommerstue fremstår i normalt god stand. Det bemerkes noe svelling i benkeplaten, slitasje på vinduene og omramming rundt skyvedør ligger for tett mot grunn. For øvrig ikke avdekket skader med behov for tiltak.

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

11/06/2025

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.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss. Det bemerkes en del svinnsprekker i grunnmur/ringmur. Disse oppstår som regel på grunn av uttørking (svinn) i betongen etter støping, temperaturendringer eller dårlig herdeprosess. De er ofte overfladiske og ikke nødvendigvis konstruktive, men bør overvåkes og eventuelt utbedres for å hindre fuktinntrengning.

Drenering fra 1997.

Dreneringens funksjon ble kontrollert ved bruk av fuktindikator på innsiden av grunnmuren, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet en del svinnsprekker i grunnmur/ringmur.

Merknader: Forventet levetid på drenering er 30 år.

Bygningsdeler som passerer forventet levetid kan fungere etter hensikt, men det bør overvåkes og evt. påregnes utbedringer i nærmere fremtid.

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: Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2 %) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

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 ikke 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 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 malt liggende dobbelfalset kledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand. Det bemerkes at kledningen mangler tilstrekkelig luftespalte i underkant av kledningen, manglende behandling av endaved og avskalling av maling på enkelte steder. Kledningen er montert tett mot terreng, og det anbefales en klaring på ca. 30 cm fra bakkenivå. Manglende avstand kan føre til fuktopptak i treverket, med økt risiko for råte og redusert levetid. Det ble avdekket manglende/feilmontert kledning enkelte steder, og tilsvarende forhold kan ikke utelukkes på øvrige deler av fasaden.

TG2 vurderes grunnet manglende lufting av kledning, behandling av endaved, manglende/feilmontert kledning, samt avskalling av maling på enkelte steder.

Merknader:



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hybel 1:

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

Hybel 2:

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1997.

2. og 3. etasje:

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre/teak, produsert i 1997.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket noe slitasje på baderomsvindu i 2. etasje. 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.

Hybel 1:

Ytterdør med 2-lags isolerglass, produsert i 1989.

- Innvendige profilerte lett og trefyllingsdører med 3-speil.

Hybel 2:

Ytterdør med 2-lags isolerglass, produsert i 2003.

- Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

2. og 3. etasje:

Ytterdør av tre, produsert i 1997.

- Dobbelfløyet terrassedører med 2-lags energiglass, produsert i 2025.

- Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1997.

- Terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2021.

- Innvendige profilerte trefyllingsdører med 5 speil.

- Innvendige skyvedører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det bemerkes noe slitasje på terrassedør fra 1997, trang ytterdør til hoveddel, samt ytterdør i hybel 1 nærmer seg forventet levetid og bør overvåkes. Det ble ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

TG2 vurderes grunnet slitasje på baderomsvindu i 2. etasje, slitasje på terrassedør fra 1997, trang ytterdør til hoveddel, samt ytterdør til hybel 1 nærmer seg forventet levetid.

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 ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på kaldtloft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, 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 1997

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med glasert teglstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Det registreres snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. Det anbefales ytterligere montering av snøfangere over områder hvor personer og husdyr kan ferdes.

Takrenner og nedløp fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader med behov for tiltak. Det er manglende nedløp og utkaster ved balkongen i 3. etasje, noe som har ført til sopp- og fuktdannelser på kledningen under takrennen. Dette gir økt fuktbelastning og kan over tid medføre skader på kledning og underliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere fungerende vannavledning for å hindre videre fuktskader.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig nedløp og utkaster ved balkongen i 3. etasje, samt ikke tilstrekkelig snøfangere på utsatte steder.

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 i teknisk rom i 2. etasje.

Loftet ble visuelt undersøkt fra luken, da det ikke var gangbart gulv på loftet. Den synlige delen av loftet fremstår tørt, men det mangler tilstrekkelig ventilering.

Loftet, med adkomst via luke i gang i 3. etasje, ble ikke besiktiget da luken var tettet med isolasjon. Det anbefales å fjerne isolasjonen og gjennomføre en nærmere undersøkelse for å vurdere tilstand, ventilasjon og eventuelle fukt- eller skaderisiko i konstruksjonen.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig ventilering av loftet over teknisk rom i 2. etasje.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Sørøstvendt altan i 2. etasje på 50m² med utgang fra spisestue.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av glass og aluminium. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,97m hvor kravet etter gjeldende byggforskrift er 1m. For øvrig fremstår altanen i god stand uten skader med behov til tiltak.

Øst/nordøstvendt veranda på 26 m² med utgang ved inngangsparti.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,92m hvor kravet etter gjeldende byggforskrift er 1m. Det ble avdekket en del dårlig terrassebord i trapp ned til terreng og på verandaen, samt noe slitasje på rekkverket. For øvrig fremstår verandaen i normalt god stand.

Nordøstvendt altan på 8 m² i 3. etasje med utgang fra gang.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,92m hvor kravet etter gjeldende byggforskrift er 1m. Det ble avdekket noe slitasje på rekkverket. For øvrige fremstår altanen i normalt god stand. Hjemmelshaver opplyser om at det er lagt nytt tettesjikt (asfalpapp) i senere tid.

Sørøstvendt altan på 6 m² i 3. etasje på m² med utgang fra gang.

Altanen er oppført med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre. Rekkverket har en høyde på 0,92 meter, noe som er under kravet på 1,0 meter etter gjeldende byggt teknisk forskrift. Det ble registrert noe slitasje på rekkverket, men for øvrig fremstår altanen i normalt god stand. Hjemmelshaver opplyser at det nylig er lagt nytt tettesjikt med asfalpapp.

Nordvestvendt balkong på 6 m² i 3. etasje med utgang fra soverom.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,94m hvor kravet etter gjeldende byggforskrift er 1m. Det ble avdekket noe slitasje på rekkverket og terrassebordene. Balkongen bør påregnes vedlikehold/utbedringer.

Trappen fra inngangspartiet på øvre del av boligen mangler tilstrekkelig rekkverk. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig ved fallhøyde over 0,5 meter, og oppfyller ikke krav i henhold til gjeldende byggt teknisk forskrift. Det må etableres forskriftsmessig rekkverk for å ivareta sikker ferdsel.

TG3 vurderes grunnet manglende rekkverk på trapp ved øvre inngangsparti, rekkverkshøyder som er under gjeldende forskriftskrav (1 meter) på samtlige deler av konstruksjonen. Det er i tillegg registrert slitasje på majoriteten av rekkverkene samt terrassebord på både veranda og balkong.

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 hybel 1

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og smartpanel med downlights i himling.

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

- Veggmontert toalett.
- Opplegg til vaskemaskin.
- Dusjkabinett.

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

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke 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 10mm fall over en lengde på 1,5m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 15mm fall over denne lengden. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2024. Det ble ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon.

Sluk og klemring av plast, 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 foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da badet anses som nytt og tilstøtende vegg for våtsonene er yttervegger og tilstøtende bad i hybel 2.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

7.2 Bad hybel 2

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er 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 ventiler som kan åpnes.

Flis og våtromsplater på veggene og malt strietapet i himling.

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

- Gulvmontert toalett.
- Opplegg til vaskemaskin.
- Dusjnisje.

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 noen sår i enkelte flis.

TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene og sår i enkelte flis.

Merknader:



TG 2 7.2.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke 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.

Epoxybeskyttet skipperparkett og flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 3mm motfall over en lengde på 1m fra midt på gulvet mot dørterskelen. Det bemerkes totalt fall på 5mm over 1,6m fra dørterskel mot sluk. Overflatene for øvrig fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer.

TG2 vurderes grunnet motfall på 3mm over en lengde på 1 meter og slitasje på overflatene.

Merknader:

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er 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.

Epoxybeskyttet tregulv er ikke godkjent membranløsning og må påregnes utskiftning. Det bemerkes at det er ukjent om det er montert membran.

Sluk og klemring i 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 foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da våtsonene vender mot yttervegg og grunn.

TG3 vurderes grunnet at epoxybeskyttet tregulv ikke er en godkjent membranløsning. Det er også ukjent om det er montert membran, og ytterligere undersøkelser må påregnes.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

7.3 Bad 2. etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og smartpanel med downlights i himling.

Innredning med fronter av flis og høyskap med åpne hyller, gulvmontert servant med 2-greps blandebatteri. Speil på vegg.

- Gulvmontert toalett.

- Dusjnisje med glassdør.

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

TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.

Merknader:

TG 1 7.3.2 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 ikke 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.

Skipperparkett og flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 5mm fall over en lengde på 1,6m ut fra dørterskel mot sluk.
 Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

Merknader:

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1997
 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.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 1997.
 Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring, men synlig smøremembran rundt sluket.
 Det bemerkes at dusjonen er oppbygd med terskel (6cm) uten tilgjengelig hjelpesluk/ekstrasluk. lekkasjevann fra øvrige deler av badet må ha tilgjengelig sluk. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

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

TG3 vurderes grunnet oppkant mot eneste tilgjengelige sluk.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

7.4 Bad 3. etasje

TG 2 7.4.1 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 fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er vinduer/dører i våtsonen.
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og malt smartpanel i himling.

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

- Gulvmontert toalett.
- Badekar.
- Dusjnisje med glassvegg og glassdør.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes spekk i servant, noe soppdannelse i overgang våtromsplater/flisoppkant i dusjonen og vindu av tre i våtsonen. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast.

TG2 vurderer grunnet spekk i servant, soppdannelse i fugene i overgang våtromsplater/flisoppkant og vindu av uegnet materiale i våtsonen.

Merknader:

TG 3 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke 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 0mm fall over en lengde på 2m ut fra dørterskel fra hall mot sluk under badekar.

Det registreres 4mm motfall fra dørterskel fra soverom mot sluk i dusjsone. Det bemerkes også 10mm motfall til sluk under badekar. Badet har tilstrekkelig oppkant rundt hele badet, men fall heller ikke mot sluk, slik byggteknisk forskrift ved oppføringstidspunkt tilsier. Det bemerkes at motfallet trolig har oppstått grunnet ikke tilstrekkelig forsterkning ved montering av vannbåren varme. Det ble avdekket noe sprekker i fugene under dørtersklene. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

TG3 vurderes grunnet motfall fra sluk mot dørterskler, med tilstrekkelig membranoppkant rundt hele badet og sprekker i fuger under dørtersklene.

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

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1997

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.

Badet ble pusset opp med ny membran i 1997.

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

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

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

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

TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring på sluk under badekar, samt ikke tilstrekkelige tettedetaljer rundt vann og avløpsrør til servant.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken hybel 1

TG 1 8.1 Kjøkken hybel 1

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.

Enkel innredning med profilerte fronter, nyere benkeplate av laminat og malt strietapet på vegg over benk.

Nyere oppvaskkum av kompositt med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Komfyr med mekanisk avtrekk med kullfilter i overskap, integrert oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator.

Merknader:

8.2 Kjøkken hybel 2

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.

Enkel innredning med profilerte fronter, benkeplate av eik og smartpanel på vegg over benk.

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

Komfyr med mekanisk avtrekk med kullfilter 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 ble avdekket slitasje på innredningen og benkeplaten. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, men det mangler komfyrvakt.

TG2 vurderes grunnet slitasje på innredning og benkeplate, og manglende komfyrvakt.

Merknader:

8.3 Kjøkken 2. etasje

Vanninstallasjonen er fra 1997

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 rammefronter, benkeplate av tre og stein, samt smartpanel på vegg over benk.

Oppvaskkum av keramikk med 2-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekk i taket, integrert stekeovn og nisje til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det bemerkes noe svelling i innredningen rundt kjøleskap. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran, men noe dårlig oppsug i mekanisk avtrekksvifte (2,2-3,3 bq m3/t).

TG2 vurderes grunnet noe dårlig oppsug i avtrekksvifte og svelling i innredning.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Hybel 2

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 ikke 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.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen. Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

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 2** 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 og foretatt fuktmåling i utlektet vegg vendt mot yttervegg under terreng. Det ble ikke avdekket unormale fuktverdier, men soverommet er ikke tilstrekkelig ventilert. Det bør påregnes montering av tilluftsventil.

TG2 vurderes grunnet manglende ventilerings av soverom.

Merknader:**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024
- Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
- Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
- Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
- Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
- Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
- Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
- Det er WC med innebygget systerne.
- Det er spalte på innebygget systerne for WC.
- Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Hybel 1:

Stoppekran er plassert i fordelerskap og fungerer etter hensikt.

Fordelerskap er plassert på bad og er lekkasjesikret til sluk i gulv. Fordelerskapet er ikke tilstrekkelig markert.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand. Det bemerkes noe korrosjon ved koblingene til kobberrør. Det er montert vegghengt toalett på bad med lekkasjesikring under klosett, men det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon av sistene.

Hybel 2:

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.

Hoveddel:

Stoppekran er plassert i teknisk rom 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.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig markering i fordelerskap, noe korrosjon ved koblingene til kobberrør og manglende FDV dokumentasjon av sistene.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Hybel 1:

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk. TG1

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.

Hoveddel:

Varmtvannsbereder på 300 liter, plassert på teknisk rom med lekkasjesikring til sluk.

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

TG2 vurderes da berederen i hoveddel har passert forventet levetid og bør jevnlig overvåkes.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

TG 2 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.

Det er påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Det er etablert vannbåren varmesentral på teknisk rom. Det bemerkes noe rustdannelse på koblinger som skal være isolert, trolig som følge av manglende isolasjon. Dette har over tid ført til korrosjon og svekkelse av koblinger, med risiko for lekkasje. Det bør påregnes å etterisolere utsatte komponenter og fjerne eksisterende rust for å forlenge anleggets levetid, eventuelt skifte delene. Det bemerkes at anlegget bør påregnes ytterligere undersøkelser av fagpersoner.

TG2 vurderes grunnet en del korrosjon og rust på isolerte deler.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser om at det er usikkert hvilke rom som har vannbåren varme og ikke.



Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Hybel 1:

Hybelen er tilkoblet mekanisk avtrekk med kullfilter fra kjøkken og mekanisk avtrekk med fuktsensor på bad. Det observeres luftespalte for tilluft under dørbord til bad.

Tilluft til hybelen via ventil i soveromsvegg.

Hybel 2:

Hybelen er tilkoblet mekanisk avtrekk med kullfilter fra kjøkken og eldre mekanisk avtrekk på bad. Det observeres luftespalte for tilluft under dørbord til bad.

Tilluft til hybelen via ventil i stuevegg.

Det er installert ventilator med kullfilter uten avtrekk til friluft, noe som gir utilstrekkelig ventilasjon og ikke tilfredsstillende forskriftskrav til luftutskifting. Dette kan gi dårligere luftkvalitet og opphopning av fukt og forurensning over tid.

Hoveddel:

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i 3. etasje, men det mangler avtrekk på bad i 2. etasje. Det savnes også luftespalte for tilluft under dørbord til begge badene.

Det registreres en tilluftsventil på soverom i 2. etasje, men mangler tilstrekkelig tilluftsventiler i øvrige rom i 2. og 3. etasje. Manglende tilluft gir redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig innneklima, kondensproblematikk og økt risiko for fuktrelaterte skader. Det anbefales å ettermontere vegg- eller vindusventiler i oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel og tilfredsstillende ventilasjon.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tilluftsventiler i stue/kjøkken på hybel 1, soverom hybel 2, samt oppholdsrom i 2. og 3. etasje. Mekanisk avtrekk av kullfilter på kjøkken i begge hyblene.

Merknader: Ventilering via ventiler i vegger 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 elektriske anlegget ble installert i 1954

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 1997

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod bak garasje, med 17 kurser iht oversikt.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom, med 16 kurser iht oversikt.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 2. etasje, med 7 kurser iht. oversikt.

Spottene i stue/spisestue er montert på egeninnsats. Hjemmelshaver opplyser at elektrisk arbeid i sjøbod, ny innmat i sikringsskap i garasje tilknyttet hybler og garasje, samt på nytt bad i én av hyblene, er utført i selgers eiertid, med fremlagte samsvarserklæringer. For øvrige elektriske arbeider foreligger det ikke tilstrekkelig dokumentasjon. Det bør påregnes gjennomgang av elektrisk anlegg av kvalifisert fagperson for å verifisere utførelse og sikkerhet, særlig der dokumentasjon mangler.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av 2. etasje i boligen, men det mangler tegninger for 1. etasje og 3. etasje. Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Det ble fremlagt byggetillatelse av sjøbu, men sjøbua mangler ferdigattest. 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.

Byggegrunn:

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

Strandsone:

Det bemerkes at boligen ligger innenfor 100-meters sonen. Dette innebærer forbud mot tiltak i strandsonen, både i plan og enkelttiltak. For ytterligere informasjon, se www.kartverket.no eller www.bamble.kommune.no.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes grunnet en del svinnsprekker i grunnmur/ringmur.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet manglende lufting av kledning, behandling av endaved, manglende/feilmontert kledning, samt avskalling av maling på enkelte steder.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes grunnet slitasje på baderomsvindu i 2. etasje, slitasje på terrassedør fra 1997, trang ytterdør til hoveddel, samt ytterdør til hybel 1 nærmer seg forventet levetid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig nedløp og utkaster ved balkongen i 3. etasje, samt ikke tilstrekkelig snøfangere på utsatte steder.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig ventilering av loftet over teknisk rom i 2. etasje.
7.1.2	Bad hybel 1 Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv fra dørterskel mot sluk.
7.2.1	Bad hybel 2 Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene og sår i enkelte flis.
7.2.2	Bad hybel 2 Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet motfall på 3mm over en lengde på 1 meter og slitasje på overflatene.
7.3.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.
7.4.1	Bad 3. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderer grunnet sprekk i servant, soppdannelse i fugene i overgang våtromsplater/flisoppkant og vindu av uegnet materiale i våtsonen.
7.4.3	Bad 3. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring på sluk under badekar, samt ikke tilstrekkelige tettedetaljer rundt vann og avløpsrør til servant.
8.2	Kjøkken hybel 2 Kjøkken hybel 2
	TG2 vurderes grunnet slitasje på innredning og benkeplate, og manglende komfyrvakt.
8.3	Kjøkken 2. etasje Kjøkken 2. etasje
	TG2 vurderes grunnet noe dårlig oppsug i avtrekksvifte og svelling i innredning.
9.1.3	Hybel 2 Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet manglende ventilering av soverom.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig markering i fordelerskap, noe korrosjon ved koblingene til kobberør og manglende FDV dokumentasjon av sisternen.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes da berederen i hoveddel har passert forventet levetid og bør jevnlig overvåkes.
10.3	Vannbåren varme
	TG2 vurderes grunnet en del korrosjon og rust på isolerte deler.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tilluftsventiler i stue/kjøkken på hybel 1, soverom hybel 2, samt oppholdsrom i 2. og 3. etasje. Mekanisk avtrekk av kullfilter på kjøkken i begge hyblene.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 vurderes grunnet manglende rekkverk på trapp ved øvre inngangsparti, rekkverkshøyder som er under gjeldende forskriftskrav (1 meter) på samtlige deler av konstruksjonen. Det er i tillegg registrert slitasje på majoriteten av rekkverkene samt terrassebord på både veranda og balkong.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.2.3	Bad hybel 2 Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes grunnet at epoxybeskyttet tregulv ikke er en godkjent membranløsning. Det er også ukjent om det er montert membran, og ytterligere undersøkelser må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.3.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes grunnet oppkant mot eneste tilgjengelige sluk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.4.2	Bad 3. etasje Overflate gulv
	TG3 vurderes grunnet motfall fra sluk mot dørterskler, med tilstrekkelig membranoppkant rundt hele badet og sprekker i fuger under dørtersklene.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-