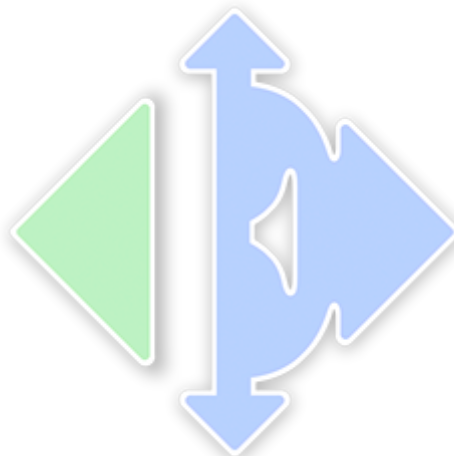


**Tilstandsrapport**

Klyveekra 21

3740 Klyve



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

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

**Utført av:**

Takstmann

**Kenneth Sørø Olsen**

Dato: 25/06/2024

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte 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:

<b>TG 0</b>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	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.
<b>TG 3</b>	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.
<b>TG iu</b>	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:223, Bnr: 734
<b>Hjemmelshaver:</b>	Nicholas Alexander Kverndalen og Maiken Langeland Kverndalen
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	319 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei.
<b>Adkomst:</b>	Adkomst fra kommunal vei.
<b>Vann:</b>	Kommunalt.
<b>Avløp:</b>	Kommunalt.
<b>Regulering:</b>	Boligbebyggelse.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	14862,-
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke relevant.
<b>Ligningsverdi:</b>	-
<b>Byggeår:</b>	1985

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	17.06.2024
<b>Forutsetninger:</b>	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Hjemmelshavere.
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Nicholas Alexander Kverndalen
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Tramex ME5 og Protimeter.

## OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt som er pent opparbeidet med plen, prydbusker, et tre, blomsterbed og hekk. Asfaltert adkomst til boligen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Bygget står oppført på støpt fundament av lettbetong.  
Yttervegger er oppført som bindingverk og kledd utvendig med enkelfals treverkskledning.  
Saltak av trekonstruksjoner som er tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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

**ANNET:****OPPVARMING:**

Vedovn i stue.  
Varmepumpe i stue.  
Varmekabler i entré og bad i 2. etasje.  
Stråleovn på bad 1. etasje.

**ROMHØYDE:**

1. etasje: 2,36m i entré, 2,33m i gang, 2,32m i stue, 2,36m på kjøkken, 2,38m i spiskammer og 2,39m på vaskerom.  
2. etasje: 2,37m i gang, 2,37-1,78 på hovedsoverom, 2,37-1,78m på soverom, 2,39-0,60m på soverom, 2,32-0m på bad og 2,16-0,60m i bod.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det ble fremlagt samsvarserklæringer og sluttkontroll av elektrisk arbeid på kjøkken, i stue, til varmekabler i gang og varmpumpe.  
Det ble fremlagt dokumentasjon på rørleggerarbeid til kjøkken.

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

1. etasje: Fliser i entré, gulvbelegg på vaskerom, spiskammer og bad. Laminat i øvrige rom.  
2. etasje: Fliser på bad, gulvbelegg i gang, vegg-til-vegg teppe i bod og laminat i øvrige rom.

**VEGGER:**

1. etasje: Våtromstapet på bad, spilevegg i gang og slette malte overflater i øvrige rom.  
2. etasje: Fliser på bad og malt tapet i øvrige rom.

**TAK/HIMLING:**

1. etasje: Tak-ess på bad og slette malte overflater i alle rom.  
2. etasje: Beiset paneltak på bad og slette malte overflater i øvrige rom.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Det bemerkes at det må påregnes montering av håndløper på vegg i trapp og etterfeste rekkverk på toppen av trappa.  
Soverom i 2. etasje mangler godkjent rømningsvei. Dette må påregnes utbedringer.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

2023- Byttet kjøkken.  
2023- Pusset opp overflate i 1. og 2. etasje.  
2023- Bygget sørøstvendt platting på 50 m2.  
2023- Satt opp lettvegg mellom kjøkken og stue.  
2024- Byttet sikringsskap og elektrisk 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 <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1. etasje	71 m2			58 m2	69 m2	2 m2
2. etasje	51 m2				49 m2	2 m2
SUM BYGNING	122 m2			58 m2	118 m2	4 m2
SUM BRA	122 m2					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje		14 m2				14 m2
SUM BYGNING		14 m2				14 m2
SUM BRA		14 m2				

**BRA-i:**

1. etasje: Entré, gang, kjøkken, bad, spiskammer, vaskerom og bod.
2. etasje: Gang, tre soverom og bad.

**BRA-e:**

Garasje.

**MERKNADER OM AREAL:**

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

2. etasje GUA er 60 m2.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

**GARASJE / UTHUS:**

Tilbyggsgarasje på 14 m<sup>2</sup>.

Garasjen er oppført på støpt dekke. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med enkelfals treverkskledning.

Saltak av trekonstruksjoner som er tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Leddport med elektrisk portåpner.

- Det ble ikke registrert elbil-lader i garasjen.

Garasjen fremstår i god stand. Det ble ikke observert skader eller slitasje av betydning.

---

## **BYGGMESTER:**

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

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

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

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Kenneth Sørø Olsen**

Malermester og takstmann

---

25/06/2024

Kenneth Sørø Olsen

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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.

#### 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 er tilnærmet flatt. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes da terrenget ikke har vesentlig fall vekk fra konstruksjon.

#### Merknader:

## 2. Yttervegger

### TG 1 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 ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er 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 malt liggende enkelfas trepanelskledning. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det registreres luftespalte i underkant av kledningen med musebånd under kledningen i 1 etasje, ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes at vannbord over og under vindu mangler bunnkarm.

#### 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.

Vinduer med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1984.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2016.

Terrassedører med 3-lags isolerglass, produsert i 1983.

Innvendige profilerte dører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser, foruten forventet slitasje, under besiktigelsen. Det bemerkes at håndtak på terrassedør i stue er montert feil vei.

TG2 vurderes da forventet levetid på vinduer og terrassedører har passert.

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

#### 4. Tak

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

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

**Merknader:**

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

Undertaket antas å være i fra 1985

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

**Merknader:**

#### 5. Loft

##### TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra luke i taket i 2. etasje.

Loftet ble visuelt undersøkt og tatt stikkprøver i konstruksjonen. Loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.

**Merknader:**

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 1 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 platting på 58 m<sup>2</sup> med utgang fra stue og spiskammer.

Bjelkelag med terrassebord og levegg av tre.

Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

#### Merknader:

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad 1. etasje

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

---

Malt våtromstapet på vegger og tak-ess i himling.

Innredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og servant av porselen.

- Gulvmontert toalett.

- Sluk i gulv.

Overflatene fremstår i forventet tilstand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket sprekker av betydning. Det registreres noe riss i våtromstapeten.

TG2 vurderes grunnet noe slitasje og riss i våtromstapeten.

#### Merknader:

#### TG 2 7.1.2 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 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.

---

Vinylbelegg på gulv.

Overflatene fremstår forventet tilstand, alder tatt i betraktning. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk og det ble ikke avdekket synlige skader ved gulvet.

TG2 vurderes grunnet alder og slitasje.

---

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

**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1985

Det er ikke 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.

Vinylbelegg på gulv fungerer som tettesjikt.

Plastsluk med synlig belegg under klemring.

Det ble avdekket synlige sprekker i sveiseskjøtene under besiktelsen. Utbedringer er foretatt av selger og er dokumentert. Man bør være oppmerksom på at vinylbelegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Det ble ikke foretatt hullboring da tilstøtende vegg til våtsonen også er våtrom. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes da forventet levetid på belegget har passert.

**Merknader:** Forventet levetid på vinylbelegg er 25 år.

**7.2 Bad 2. etasje****TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og trepanel med høytalere og downlights i himling.

Innredning med rammefronter, heldekkende servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusjhjørnet med fastmontert glassvegg.

- Veggmontert toalett.

- Integreert hylleseksjon.

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

**Merknader:**

**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble registrert fall på 9mm fra topp membran ved dørterskel til hovedsluk. Det bemerkes at nivåforskjellen her bør være minimum 25 mm. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

TG2 vurderes da fall på gulv ikke samsvarer med gjeldende krav.

#### **Merknader:**

##### **TG 1** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser om at membranen er fra oppgradering av bad i 2013.

Sluk og klemring av plast med synlig slukmansjett.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Det ble brukt tidligere boret hull fra tilstøtende vegg for våtsonen hvor det ikke ble avdekket unormale fuktverdier.

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

### **7.3 Vaskerom**

#### **TG 1** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malte gipsplater på både vegg og i himling.

Innredning med utslagsvask, benkeplate av tre og varmtvannsbereder.

- Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning.

#### **Merknader:**

#### **TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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.

Vinylbelegg på gulv.

Overflatene fremstår i forventet tilstand, alder tatt i betraktning. Det registreres tilfredsstillende høyde fra topp belegg ved dørterskel til hovedssluk. Det ble avdekket noe løst belegg ved dørterskel mot spiskammer. For øvrig ble det ikke registrert svekkelser eller skader under besiktigelsen.

TG2 vurderes grunnet noe løst belegg ved dørterskel mot spiskammer.

#### **Merknader:**

##### **TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1985

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.

Vinylbelegg på gulv fungerer som tettesjikt.

Sluk og klemring av plast med belegg under klemring.

Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid. Det ble under besiktigelsen bemerket brudd på tettesjikt rundt rørgjennomføringer. Dette er utbedret og dokumentert av selger i ettertid.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende vegg for våtsonen, da tilstøtende vegg er våtrom.

TG2 vurderes da belegget har passert forventet levetid.

#### **Merknader:**

### **8. Kjøkken**

#### **8.1 Kjøkken**

##### **TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023

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

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

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

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

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

Innredning med slette fronter og steinlagt benkeplate med fliser på vegg over induksjonstopp.

Nedsenket oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med integrert avtrekk, integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran, elektronisk lekkasjesikring under benk og komfyrvakt ved induksjonstoppen.

#### **Merknader:**

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

#### **10. VVS**

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1985  
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
Det er WC med innebygget sisterner.  
Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.  
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

---

Stoppekran plassert under utslagskum på vaskerom og fungerer etter hensikt.

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 er montert vegghengt toalett på badet i 2. etasje uten lekkasjespalte under klosett. Det mangler også FDV-dokumentasjon på sisternen.

TG2 vurderes da det mangler lekkasjespalte under klosettet og sisternen mangler FDV-dokumentasjon.

---

**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 150 liter, plassert på vaskerom.

Berederen fremstår i god stand. Berederen er lekkasjesikret med sluk i gulv. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet ukjent alder på berederen.

---

**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 2015  
Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

---

Varmepumpe fra 2015 plassert i stue, fungerer etter hensikt.

**Merknader:**

#### TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.  
Ventilasjonsanlegget var nytt i 1985  
Anlegget ble sist fornyet i 2023  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk på kjøkken og bad i 2. etasje. Tilluft til badene fra spalte under dørblad. Tilluft til boligen fra ventiler i vinduer og vegger.

TG2 vurderes da det mangler mekanisk avtrekk på bad og vaskerom i 1. etasje.

## Merknader:

### 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### TG 1 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 1985

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2023

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i entré med 14 automatsikringer iht oversikt.

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

Hovedsikring på 50 Amp.

Overspenningsvern.

Jordfeilbrytere.

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

Det ble fremlagt samsvarserklæring og sluttkontroll for:

- Trekke om stue, trekke om til takpunkter i stue. Bytte 3 sikringer i sikringsskap, koble om 2 dimmere. Sluttkontroll av stue, Kjøkken og varmpumpe. Tilkobling overspenningsvern. Opplegg for vk i vindfang. Nykurs for vvb. Legge vi vindfang. Tilkoblet termostat og montert 1 stikk i entré.

- Montering av varmekabler i entré.

- Lagt opp ny kurs for varmpumpe, enkel stikk og merket med "Kun varmpumpe".

## Merknader:



**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:**

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stødvis/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. Boligen er kontrollert etter ny forskrift.

Det er fremlagt godkjente tegninger og midlertidig brukstillatelse fra 1984 av boligen. Det fremgår av tegningene at kottet bak badet i 2. etasje er tatt i bruk og utvidet som bad ved tidligere oppussing. Dette er en søknadspliktig bruksendring til kommunen.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:****Radon:**

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

**Byggegrunn:**

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data er byggegrunn ved boligen naturlige løsmasser som består i hovedsak av kvikkleire. Se <https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire>



TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da terrenget ikke har vesentlig fall vekk fra konstruksjon.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da forventet levetid på vinduer og terrassedører har passert.
7.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet noe slitasje og riss i våtromstapeten.
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet alder og slitasje.
7.1.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da forventet levetid på belegget har passert.
7.2.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes da fall på gulv ikke samsvarer med gjeldende krav.
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet noe løst belegg ved dørterskel mot spiskammer.
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da belegget har passert forventet levetid.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes da det mangler lekkasjespalte under klosettet og sisternen mangler FDV-dokumentasjon.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes grunnet ukjent alder på berederen.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes da det mangler mekanisk avtrekk på bad og vaskerom i 1. etasje.