Enebolig
Ekeliveien 12
3961 Stathelle

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
16	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 25/09/2025

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

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 eigedom 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 eigedom.

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 hullborring 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 BRANNFOREBYGGENDE 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.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

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:25, Bnr: 96
Hjemmelshaver:	Preben Furuodden Skaugen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1022 m²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	24 321,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1953

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03.09.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Tilstede under befaringen:	Preben Furuodden Skaugen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:
Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og hekk. Gruslagt adkomst til boligen.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Boligen står delvis på støpt fundament mot grunn, samt grunnmur av betongblokker mot grunn.
Grunnmur er pusset og malt på utsiden.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig liggende enkelfalset kledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak med ark av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Takoverbygd inngangsparti tekket med takshingel.

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:
Varmepumpe i stue.
Vedovn i stue.
Varmekabler på bad.

ROMHØYDE:
1. etasje: 2,29m på bad, 2,36m i spisestue, 2,37m på soverom, 2,38m på kjøkken, 2,39m i gang/entré.
2. etasje: 1,23-2,34m i loftstue, 1,23- 2,38m på ett soverom, 1,24- 2,38m på ett soverom.

DOKUMENTKONTROLL:
Det ble fremlagt kvittering for oppgradering av bad.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
GULV:
1. etasje: Flis på bad, laminat i øvrige rom.
2. etasje: Laminat i alle rom.

VEGGER:
1. etasje: Flis og våtromsplater på bad, smartpanel på soverom, stue/spisestue og kjøkken, slette malte overflater i gang/entré og deler av kjøkken.
2. etasje: Malt panel i alle rom.

TAK/HIMLING:
1. etasje: Malt gips på bad, smartpanel i øvrige rom.
2. etasje: Malt panel i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Det ble fremlagt dokumentasjon på gjennomført branntilsyn hvor det er påpekt at feieluken i 2. etasje er plassert for nært brennbart materiale. Dette utgjør en brannrisiko og er i strid med gjeldende krav til sikkerhet. For å redusere risikoen for antennelse og sikre forskriftsmessig utførelse, må området rundt sikres med godkjent brannbeskyttende materiale. Utbedring bør utføres av fagkyndig.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Hjemmelshaver opplyser om:

2020- Satt opp lettvegg og drager mellom kjøkken og spisestue.
2020- Pusset opp bad.
2020- Bygd soverom i 2. etasje.
2021- Bedret understøtte/bæring på terrasse.
2025- Satt inn ytterligere ventilering i oppholdsrom.
2025- Skiftet hjørnekasse på sørvendt yttervegg.
2025- Skiftet blikk på vinduer og terrassedør sørvendt side.
2025- Bygd ny platting ved inngangsparti.
2025- Malt boligen og rekkverk utvendig.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

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
1. etasje	75 m2			55 m2	75 m2	0 m2
2. etasje	30 m2			10 m2	30 m2	0 m2
Kjeller		21 m2			0 m2	21 m2
SUM BYGNING	105 m2	21 m2		65 m2	105 m2	21 m2
SUM BRA	126 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. etasje: Gang/entré, soverom, bad, stue/spisestue og kjøkken.
2. etasje: Loftstue og to soverom.

BRA-e:

Kjeller.

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 godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

GARASJE / UTHUS:

-

©mstr.no

www.bmtf.no

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

25/09/2025

Kenneth Sørø Olsen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

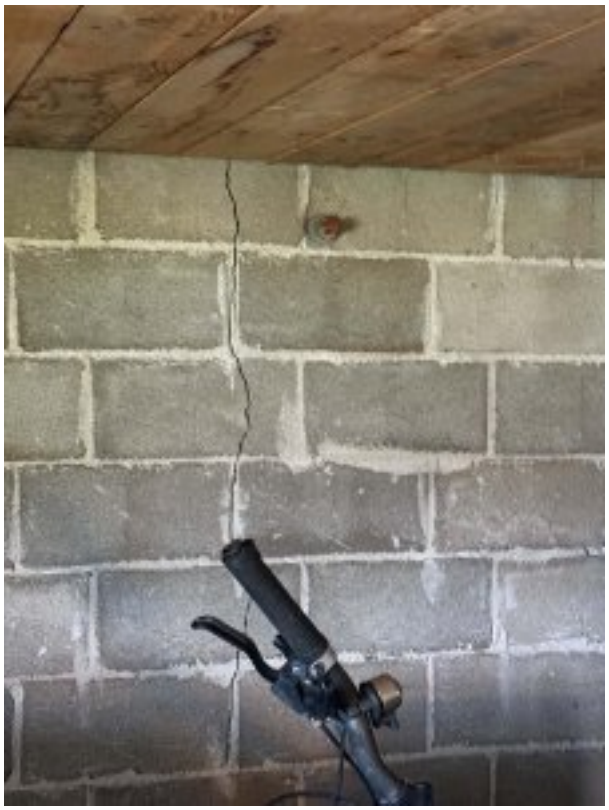
Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble registrert en setningsprekk i grunnmur på innsiden av kjelleren. En slik sprekk kan utvikle seg over tid og gi ytterligere svekkelser i konstruksjonen. Det anbefales nærmere vurdering og utbedring av fagkyndig.

Videre ble det avdekket tegn til mangelfull drenering mot grunnmur, med synlige salt-/kalkutslag og indikasjoner på vanninntrenging. Dette kan over tid medføre økt fuktbelastning og skader på konstruksjonen. Det anbefales etablering eller forbedring av drenering.

TG2 vurderes grunnet Setningssprekk i grunnmur og salt-/kalkutslag og tegn til vanninntrenging som følge av mangelfull drenering.

Merknader:



TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det ble registrert tegn til fukt i stubbeloft i krypkjelleren. Det ble samtidig avdekket manglende ventilering, noe som kan bidra til økt fuktbelastning. Videre mangler det fuktsperre mot grunn. Dette kan over tid medføre råte-, mugg- og luktproblemer samt svekkelser i konstruksjonen. Det anbefales etablering av fuktsperre, forbedret ventilering og jevnlig kontroll av forholdene i krypkjelleren.

TG2 vurderes grunnet fukt i stubbeloft, manglende ventilering og manglende fuktsperre mot grunn.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist 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.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 enkelfalset kledning.
Kledningen ble besiktiget og det ble registrert mangelfull lufting samt stedvis råteskader. Årsaken kan være fuktpåkjenning eller konstruksjonsmessige forhold. Skadene reduserer kledningens funksjon og levetid, og det bør påregnes utskiftning.

TG2 vurderes grunnet Mangelfull lufting og råteskader i kledning.

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 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1977.
Vinduer med 3-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 1978.
Vinduer med 1-lags glass og ramme av tre, trolig fra byggeår.
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det er registrert eldre vinduer som har naturlig slitasje og begrenset isolasjonsevne sammenlignet med nyere vinduer. Dette medfører økt varmetap og redusert energieffektivitet.

Ytterdør med 2-lags energiglass, produsert i 2003, er utstyrt med kattedør.
Dobbelfløyet terrassedør med 2-lags energiglass og ramme av PVC. Det er registrert tegn til tidligere fuktskader som ifølge hjemmelshaver er utbedret.
Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1977.
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen.

TG2 vurderes grunnet eldre vinduer har passert forventet levetid. Ytterdør med kattedør.

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

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

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

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1953

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

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

Taket er tekket med betongstein og fremstår i normalt god stand ved visuell kontroll fra bakkeplan. Det ble ikke registrert skader eller svekkelser som påvirker funksjonen. Det er noe mose på taksteinen, og dette bør fjernes da det kan medføre frostspreng på vinterstid og gir forkortet levetid på takstein.

TG2 vurderes grunnet mose på takstein.

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 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 har adkomst via luker i knevegg på soverom og loftstue. Det ble registrert noe mangelfull ventilering samt ufullstendig forsegling av vindsperre grunnet manglende teip. Dette kan medføre redusert luftgjennomstrømning, kondens og fuktskader over tid. Det anbefales å forbedre ventileringen og sikre tetting av vindsperre.

TG2 vurderes grunnet mangelfull ventilering og manglende teipet vindsperre.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er 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.

Nordøstvendt terrasse på 55 m2 med utgang fra stue.
Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Terrassen har rekkverk med høyde på 0,91m, noe lavere enn kravet i gjeldende byggeforskrift på 1,0m. Dette gir redusert sikkerhet mot fall. Det ble registrert råteskader på enkelte terrassebord samt noe svai i bordene, som kan gi forkortet levetid og økt behov for vedlikehold. Det anbefales å utbedre eller forsterke rekkverket til forskriftsmessig høyde samt skifte ut skadde terrassebord.

Nordøstvendt altan på 10 m2 med utgang fra loftstue.
Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,91m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår altanen i normalt god stand uten skader med behov til tiltak.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde, råteskader og svai i enkelte terrassebord.

Merknader: Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis og våtromsplater på veggene og malt gipsplater med downlights i himling.

Innredning med spilefronter, frittstående servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med på vegg over servant.
- Veggmontert toalett.
- Dusjnisje.
- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår i normalt god stand, uten registrerte hulrom bak fliser eller riss og sprekker av betydning. Det ble imidlertid bemerket manglende beskyttelse under våtromsplatene. Dette kan gi redusert fuktsikring og økt risiko for fuktskader over tid. Det anbefales å følge opp med jevnlig kontroll og vurdere utbedringer.

TG2 vurderes grunnet manglende beskyttelse under våtromsplater.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er 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.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det ble registrert 6mm fall over en lengde på 2m ut fra dørterskel mot sluk, nedsenk på 7mm og fall i dusjsone på 5mm. Kravet etter gjeldende forskrift er minimum 20mm fall fra dørterskel mot sluk, samt nedsenk på 10mm. Avviket gir redusert avrenningsevne og økt risiko for vannansamling. Overflatene fremstår ellers i normalt god stand uten tegn til skader.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2020. Dette ble tilstrekkelig dokumentert.
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 hullboring da badet og vannrør er tilnærmet nytt. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

Tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet vann og avløp til servant fremstår usikre. Dette gir fare for fukt i konstruksjonen. Det anbefales å fornye tettedetaljene for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelige tettedetaljer rundt rørgjennomføringer tilhørende servant.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

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

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

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

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

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

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Induksjonstopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn, nisje til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran, komfyrvakt og godt oppsug i ventilator. Det bemerkes imidlertid at det mangler aquastop. Dette gir økt risiko for vannskade ved eventuell lekkasje. Det anbefales å montere aquastop.

TG2 vurderes grunnet ukjent alder på vannrør og usikkerhet rundt krav til aquastop.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent og 2020

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Stakeluker og lufting vurderes som 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 sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

Stoppekran er plassert i kjeller og fungerer etter hensikt.

Det ble ikke registrert lukt eller synlige tegn til svekkelser på vann- og avløpsrør. Det bemerkes likevel at slike installasjoner har begrenset levetid, og det er usikkert hvor gamle de eldste rørene er. Dette gir usikkerhet rundt restlevetid, og utskiftning bør påregnes innen rimelig tid.

Det er montert vegghengt toalett på bad med lekkasjesikring under klosett. FDV-dokumentasjon for sisternen er ikke fremlagt. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelse, vedlikehold og levetid. Det anbefales å fremskaffe tilstrekkelig FDV-dokumentasjon.

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

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent og 2020.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsberedere på ca. 200 liter og 150 liter, plassert i kjeller men mangler tilstrekkelig lekkasjesikring.

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

TG2 vurderes grunnet ukjent alder på den eldste berederen, trolig passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2017

Det er pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.

Oljetank har ikke lekkasjesikring.

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2017. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

Det ble registrert parafintank som er støpt igjen i kjeller. Det foreligger verken lekkasjesikring eller dokumentasjon på at tanken er sanert. Dette medfører usikkerhet rundt miljø- og forurensningsfare, samt mulig krav om sanering. Det bør foretas sanering av fagkyndig.

TG2 vurderes grunnet støpt igjen parafintank i kjeller.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det ble registrert manglende luftespalte for tilluft under dørblad til bad. Manglende luftespalte kan gi redusert luftgjennomstrømning og dårligere ventilasjon på badet. Det bør påregnes etablering av luftespalte for å sikre tilfredsstillende tilluft.
Tilluft til boligen via ventiler i veggene.

TG2 vurderes grunnet manglende tilluft til bad.

Merknader: Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent friskluftilførsel 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 1957

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 ikke tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på kjøkken med 14 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringene. Det ble imidlertid registrert løse ledninger i boligen, blant annet bak knevegger. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko og bør utbedres av autorisert elektriker.

Det ble ikke fremlagt samsvarserklæringer eller dokumentasjon på el-tilsyn.

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.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

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

Det ble fremlagt godkjente byggetegninger av kjeller og 1. etasje. Det fremgår av tegningene at veggene mellom soverom, kjøkken og stue er slått ned for å utvide stue/spisestue. Bruksendringen er ikke søknadspliktig til kommunen. Det bemerkes at det ikke forelå godkjent plantegning for 2. etasje. Rommene er derfor beskrevet og betegnet i samsvar med faktisk bruk slik denne fremstod på befaringsdagen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det er ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som bekrefter at eventuelle søknadspliktige bygningsmessige endringer er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at det derfor ikke kan legges til grunn at dagens bruk og utforming er i tråd med gjeldende tillatelser. Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige tiltak som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon.

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, fyllmasse og morene. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Merknad: Setningssprekk i grunnmur. Salt-/kalkutslag og tegn til vanninntrenging som følge av mangelfull drenering. Konsekvens: Setningssprekk kan utvikle seg og gi svekket konstruksjon. Mangelfull drenering kan føre til økt fuktbelastning og skader på konstruksjon. Tiltak: Fagkyndig vurdering og utbedring av sprekk. Etablere eller forbedre drenering og utbedre fuktskadede områder.
1.2	Krypekjeller
	Merknad: Fukt i stubbeloft, manglende ventilering og manglende fuktsperre mot grunn. Konsekvens: Risiko for råte, mugg, lukt og konstruksjonsskader. Tiltak: Etablere fuktsperre, forbedre ventilering og følge opp med jevnlig kontroll.
1.3	Terrengforhold
	Merknad: Terrengfall ikke tilstrekkelig bort fra grunnmur. Konsekvens: Økt fuktbelastning på grunnmur/kjeller, risiko for skader og redusert levetid. Tiltak: Etablere riktig terrengfall slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	Merknad: Mangelfull lufting og råteskader i kledning. Konsekvens: Redusert levetid og fare for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Tiltak: Utskiftning av kledning bør påregnes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Merknad: Eldre vinduer har passert forventet levetid. Ytterdør med kattedør. Konsekvens: Vinduer gir økt varmetap og lavere energieffektivitet. Kattedør kan redusere isolering og gi luftlekkasje. Tiltak: Vurder utskiftning av eldre vinduer. Kontrollere tetthet og isolasjon ved ytterdør og kattedør. Følge opp terrassedør med jevnlige kontroller.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Merknad: Mose på takstein. Konsekvens: Risiko for frostspreng og redusert levetid på taktekking. Tiltak: Fjerne mose og følge opp med jevnlig vedlikehold.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Merknad: Mangelfull ventilering og manglende teip på vindsperre. Konsekvens: Risiko for kondens, fuktskader og redusert funksjon på loftskonstruksjon. Tiltak: Etablere bedre ventilering og komplettere tetting av vindsperre.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Merknad: Ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde, råteskader og svai i enkelte terrassebord. Konsekvens: Redusert sikkerhet mot fall og forkortet levetid på terrassebord. Tiltak: Utbedre/forsterke rekkverk til forskriftskrav og skifte ut skadde terrassebord.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Merknad: Manglende beskyttelse under våtromsplater. Konsekvens: Redusert fuktsikring og risiko for fuktskader over tid. Tiltak: Følge opp med jevnlig kontroll og vurdere utbedringer.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Merknad: Mangelfullt fall på gulv mot sluk. Konsekvens: Redusert avrenning, risiko for vannansamling og fuktskader. Tiltak: Vurdere utbedring ved fremtidig rehabilitering.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Usikre tettedetaljer ved rørgjennomføringer. Konsekvens: Risiko for fukt i konstruksjonen. Tiltak: Fornye tettedetaljer.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

8.1	Kjøkken Kjøkken
	Merknad: Manglende aquastop. Konsekvens: Økt risiko for vannskade ved lekkasje. Tiltak: Montere aquastop.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Merknad: FDV-dokumentasjon for sisternen mangler. Ingen synlige skader på vann- og avløpsrør, men usikker alder på de eldste rørene. Konsekvens: Usikkerhet rundt utførelse, vedlikehold og levetid på sisternen. Usikkerhet rundt restlevetid på rør og risiko for fremtidige lekkasjer. Tiltak: Fremskaffe FDV-dokumentasjon for sisternen. Påregne utskiftning av vann- og avløpsrør innen rimelig tid.
10.2	Varmtvannsbereder
	Merknad: To varmtvannsberedere uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Ukjent alder på eldste bereder, trolig passert levetid. Konsekvens: Økt risiko for lekkasje og driftsstans. Tiltak: Etablere lekkasjesikring og påregne utskiftning av eldste bereder.
10.4	Varmesentraler
	Merknad: Parafintank støpt igjen i kjeller uten lekkasjesikring eller dokumentasjon på sanering. Konsekvens: Usikkerhet om miljø- og forurensningsfare, mulig pålegg om sanering. Tiltak: Innhente dokumentasjon eller utføre sanering ved fagkyndig.
10.5	Ventilasjon
	Merknad: Manglende luftespalte under dørblad til bad. Konsekvens: Redusert ventilasjon og risiko for fuktproblemer. Tiltak: Etablere luftespalte for tilluft.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no