

Enebolig m/garasje
Gjersethveien 33
3962 Rugtvedt



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 05/05/2025

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:18, Bnr: 23
Hjemmelshaver:	Martin Karlsen Rørholt og Karoline Wesmajervi
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1085 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet privat slamavskiller.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	20 338,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1965 og tilbygg 1987

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.04.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Martin Karlsen Rørholt og Karoline Wesmajervi
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, trær og busker. Gruslagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmepumpe i spisestue.
Peisinnsats i stue.
Vedovn i loftstue.
Varmekabler på bad, gang og kjøkken.

ROMHØYDE:

1. Etasje: 1,97-2,26m i tv-stue, 2,26m i entré, 2,34m på vaskerom, gang og bad, 2,35m i stue og kjøkken, 2,84m i spisestue og 3,18-5,3m i trappegang.
2. Etasje: 1,27-2,17m på soverom, gang og bad, 1,43-2,32m i øvrige rom.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæring på:

- Montert dimmer og to lamper over spisestuebord.
- Bytte ledninger og stikk på kontor + gjesterom 2. etg.
- Montert/lagt opp til utelampe, byttet spotter på bad 1. etg til LED.
- Legge opp nye stikk i stue v/kjøkken.
- Trekt om ledning til takpunkt til skjult på hovedsoverom + stikk.
- Byttet lys under overskap. Byttet stikk o/benk.

- Eksisterende kontakt i stue er byttet da denne var knekt i forbindelse med plating av rommet. Eller er flere kontakter blitt foret ut, med utforingsringer der dette har vært nødvendig.

Montert følgende på kjøkken:

- 2 stk innfelt stikk over benk (Elko sort) levert av kunde.
- 2 stk stikkontakter i skap for stekeovn, micro, isbitmaskin og kjøleskap.
- 2 stk stikkontakter oppunder overskap. Komfyrvakt for platetopp.
- 3 stk Koblingsbokser for fordeling og skjøting av kurser, plassert i skap til venstre for platetopp.
- Byttet bryterpanel og montert termostat, bryter og dimmer i sort. (CTM termostat, elko bryter og dimmer).
- Splittet eksisterende kurser og montert 2 stk nye kurser i sik.skap (Eaton C15A jfa. & C25A jfa.)

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

1. etasje: Flis på bad, entré, gulvbelegg på vaskerom, laminat i øvrige rom.
2. etasje: Gulvbelegg på bad, tregulv i øvrige rom.

VEGGER:

1. etasje: Flis på bad, slette malte overflater på soverom, stue og kjøkken, malt smartpanel og panel i øvrige rom.
2. etasje: Malt panel i alle rom.

TAK/HIMLING:

1. etasje: Slette malte overflater i gang, soverom og vaskerom, malt smartpanel og panel i øvrige rom.
2. etasje: Malt panel i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Planhet i etasjeskille:

Det ble målt vesentlige skjevheter i etasjeskille gjennom boligen. Dette er godt innenfor Norsk Standard og gjeldende TEK17. Det vil i midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er ikke tilfredsstillende tilgang til inspeksjonsluke på teglsteinspipe. Videre er det montert listverk på pipeløpet, noe som ikke er i samsvar med preaksepterte brannsikkerhetstiltak. Tilgang til inspeksjonsluke er nødvendig for kontroll og vedlikehold, jf. byggeforskriftens krav om at skorsteiner skal være tilgjengelige for tilsyn og være frie for brennbart materiale. Det må etableres forskriftsmessig tilgang til eventuell inspeksjonsluke, og listverk montert på pipa må fjernes. Tiltakene skal sikre at pipa er tilgjengelig for kontroll og at den tilfredsstillende krav til brannsikker utførelse i henhold til byggeteknisk forskrift fra tidligst 1985.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- 2023- Byttet kjøkken og montert ny ventilator.
- 2023- Lagt nytt gulv i stue/spisestue.
- 2023- Overflatebehandlet stue/spisestue og kjøkken.
- 2023- Pusset opp trapp.
- 2023- Malt bad og byttet toalett og servant.
- 2023- Byttet vindskibord på garasjen mot nabo.
- 2023- Lagt opp ny sikring til induksjonstopp på kjøkken og lagt opp nytt elektrisk i stue/spisestue.
- 2023- Behandlet overflate i gang/entré og soverom i 1. og 2. etasje.
- 2025- Malt rekkverk på terrasser.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. etasje	130 m2			64 m2	126 m2	4 m2
2. etasje	74 m2			9 m2	74 m2	0 m2
SUM BYGNING	204 m2			73 m2	200 m2	4 m2
SUM BRA	204 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		47 m2				47 m2
SUM BYGNING		47 m2				47 m2
SUM BRA	47 m2					

BRA-i:

1. Etasje: Entré, to ganger, vaskerom, stue, trappegang, bod, soverom, bad, kjøkken, stue/spisestue.
2. Etasje: Loftstue, bad/wc, gang, to soverom.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

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

2. etasjes GUA er 114 m2.

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

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje på 47 m2.

Garasjen står på støpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført som bindingsverk og kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Skråtak av trekonstruksjoner, teknet med profilerte aluminiumsplater.

Portløsning består av dobbel manuell vippeport.

Ytterdør av tre.

- Det er ikke montert el-bil lader i garasjen.

Garasjen har synlig overflateslitasje og tegn til alder, men konstruksjonen fremstår som stabil og i tilfredsstillende stand. Det er registrert råteskader på kledning, porter, manglende takrenner og nedløp, samt manglende toppbord og beslag på vinsjebord. Endeved mangler overflatebehandling, noe som gir økt fuktbelastning og forkorter levetid. Kledningen er stedvis plassert for nær terreng, og bør ha en fri høyde på minimum 30 cm for å begrense fuktopptak og risiko for biologisk nedbrytning.

Det anbefales utbedring eller utskiftning av skadde og råteutsatte kledningsdeler, montering av takrenner og nedløp, samt toppbord og beslag på vinsjebord. Endeved bør overflatebehandles, og kledningen justeres eller erstattes slik at klaring til terreng blir minst 30 cm.

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

05/05/2025

Kenneth Sørø Olsen

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 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.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Dreneringen har trolig passert forventet levetid, og det er sannsynlig at utvendig fuktsikring av grunnmur er svekket grunnet alder. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og skader på konstruksjonen. Det anbefales å undersøke dreneringsforholdene nærmere og etablere ny drenering og fuktsikring ved behov.

TG2 vurderes grunnet eldre drenering som trolig har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på drenering er 30 år.



TG 2 1.2 Kryp kjeller

Det er 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.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

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

Kryp kjeller med adkomst fra luke i grunnmur i kjelleren.

Kryp kjelleren fremstår med en del fukt og innsig på grunn og forhøyede fuktverdier (21,3 vekt% i trefuktighet) i stubbeloftet, som indikerer risiko for soppvekst og råte. Det bemerkes at fukt og innsig på fjellgrunn er vanlig ved kryp kjeller over fjell og lavtliggende partier. Kjeller og kryp kjeller er godt ventilert, men det bør etableres fuktsperre mot grunn og evt. dampspærre i etasjeskille.

TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier i stubbeloft og fukt/vanninnsig på fjellpartiene.

Merknader:

**TG 2** 1.3 Terrenghorhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenghorhold ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggs konstruksjoner.

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater er kledd med stående tømmermannskledning.

Kledningen ble visuelt kontrollert på kjente utsatte punkter og vurderes i hovedsak å være i funksjonell stand. Det ble imidlertid registrert værslitte og oppsprukne panelbord samt manglende overflatebehandling av endeved. Luftingen i underkant av kledningen vurderes som utilstrekkelig. Det anbefales tiltak for bedre lufting og vedlikehold av overflater for å redusere risiko for fuktopptak og forlenget levetid på kledningen.

TG2 vurderes grunnet værslitasje og oppsprekking i kledningsbord, manglende overflatebehandling av endeved og utilstrekkelig lufting i nedre del av kledningen.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

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

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1987, 1999 og 2018.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene med 2-lags isolerglass fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Enkelte av vinduene med 2-lags glass fremstår i dårlig stand og må påregnes utskiftning. Det ble avdekket noe sopp og muggdannelse, utettheter, råteskader og slitasje i vinduene med 2-lags glass. Dette kommer trolig av kondens eller ikke tilstrekkelig yttertetting. Det anbefales utskiftning av skadde vinduer, samt kontroll og utbedring av tetting rundt vindusinnfatninger for å hindre fuktinntrengning på øvrige vinduer med 2-lags glass. Det bør også sikres tilstrekkelig ventilasjon for å redusere kondensbelastning. Det ble ikke avdekket skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. 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.

Ytterdør med 2-lags isolerglass, ukjent produksjonsår.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1987 og 2018.

Innvendige profilerte massivdører med 4-speil.

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

TG3 vurderes grunnet slitasje og skader på enkelte vinduer med 2-lags glass, herunder utettheter, råte, samt sopp- og muggdannelse.

Merknader: Forventet levetid på 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 ventilering/lufting.

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

TG2 vurderes da tidspunkt for utskiftning av taktekingen nærmer seg.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent

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

Taket vurderes slik at det ikke er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Det bemerkes at taktekingen nærmer seg/har trolig passert forventet levetid og bør overvåkes for evt. utskiftning. Overskridelse av forventet levetid på takteking medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner, samt behov for tiltak eller utskiftning. Snøfangere er ikke montert på hele eller deler av taket, men dette var ikke et krav etter gjeldende regelverk på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner og nedløp fremstod uten synlige skader, men drensrør bemerkes noe lekkasje som kan gjøre skade på omliggende konstruksjoner ved vinterstid, grunnet frostspreng.

TG2 vurderes grunnet taktekingen nærmer seg/trolig passert forventet levetid, manglende snøfangere og lekkasje på drensrør.

Merknader:

5. Loft**TG iu** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Innredet loft i 2. etasje som ble bygd på senere tid enn byggeår.

Takkonstruksjonen er helt innkledd og derfor ble ikke undersøkt.

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 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 terrasse på 7 m² med utgang fra spisestue.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 101 cm og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Det bemerkes noe slitasje på håndrekke, rekkverk og trapp ned fra terrassen.

Nordvestvendt terrasse på 39 m² ved inngangsparti.

Bjelkelag med terrassebord og støpt dekke med steinheller, og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,84m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår terrassen i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble avdekket noe slitasje og soppdannelser på rekkverk og terrassebord.

Nordøstvendt veranda på 9 m² i 2. etasje med utgang fra loftstue.

Bjelkelag med gulvbelegg og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,94m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår altanen i forventet stand med noe slitasje og råteskader på rekkverk.

Sørvestvendt uteområdet på 18 m².

Steinheller mot grunn og forstøtningsmur av betong. Plattingen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde, slitasje og råteskade enkelte steder.

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 1. etasje****TG 2** 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 vinduer/dører i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og smartpanel med downlights i himling.

Innredning med rammefronter, nedsenket servant med 2-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg.

- Dusjhjørnet med glassvegger.
- Veggmontert toalett.
- Høyskap.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser eller riss av betydning. To fliser under toalett har sprukket og bør påregnes utskiftning. Det bemerkes at døren er plassert i våtsonen og bærer preg av dette. Døren bør påregnes vedlikehold og evt. byttes til egnet materiale. Det bemerkes noe drypplekkasje fra servant.

TG2 vurderes grunnet dør av uegnet materiale i våtsonen, sprekk i flis under toalett og drypplekkasje fra servant.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 13mm fall over en lengde på 1,7m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 17mm fall over denne lengden. Det bemerkes oppkant til dusjhjørnet (10mm), men oppkant ved dørterskel er tilstrekkelig nok (45mm) og fall i dusjhjørnet er 5mm over 55cm.

Det ble avdekket noe slitasje og avskalling i enkelte fuger og noe soppdannelse i silikonfugene. Fugene bør påregnes utbedringer. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader. Hjemmelshaver opplyser om at silikonfugene i dusjhjørnet er utbedret i ettertid og er dokumentert med bilder.

TG2 vurderes grunnet avskalling og slitasje i enkelte fuger.

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

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

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 at badet ble pusset opp med ny membran i 2009.

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 benyttet tidligere boret hull i tilstøtende vegg for våtsonen, uten nevneverdige fuktverdier.

Tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet vann og avløp til servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer har blitt utbedret av hjemmelshaver i ettertid av befaringen og er dokumentert med bilder.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

7.2 Bad 2. etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

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.

Malt panel på vegger og i himling.

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

- Gulvmontert toalett.

- Badekar.

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.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 1mm fall over en lengde på 1m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 10mm fall over denne lengden, evt. tilstrekkelig oppkant rundt hele badet og 17mm fall 0,8m rundt sluk. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011

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.

Vinylbelegg fungerer som membran, fra 2011 iht tidligere prospekt.

Sluk og klemring av plast, synlig belegg under klemring.

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

Det ble benyttet tidligere boret hull i tilstøtende vegg for våtsonen, uten nevneverdige fuktverdier.

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

Tettedetaljer må fornyes. Hjemmelshaver har utbedret tettedetaljer rundt rørgjennomføringer etter befaringen og har dokumentert med bilder.

Merknader: Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

7.3 Vaskerom

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke 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.

Smartpanel på veggene og slette malte overflater i himling.

Innredning med slette fronter, utslagskum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Benkeplate i laminat.
- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår i normalt 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 påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er 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.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 10mm fall over en lengde på 1,1m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble avdekket sprekker i skjøtene og knirk i undergulvet under besiktigelsen. Observasjonene må påregnes utbedringer.

TG2 vurderes grunnet knirk i undergulv og sprekker i skjøtene på gulvbelegget.

Merknader:

TG 3 7.3.3 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.

Vinylbelegg fungerer som membran, ukjent alder.

Støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgangen sluk/gulv. Det vil være et fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og gulv, og samtidig sørge for at sluket er rent slik at vann ikke stiger over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Det ble avdekket sprekker i skjøtene på vinylbelegget, noe som tilsier brudd på tettesjikt.

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen, da tilstøtende vegger for våtsonen er bad.

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

TG3 vurderes grunnet støpejernssluk, ingen klemring og sprekker i skjøtene på gulvbelegget.

Merknader: Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.



©msu.no

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2010 iht. tidligere prospekt.

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

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

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

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

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

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og kjøkkenplate/glassplate på vegg over benk og induksjonstopp. Oppvaskum av kompositt med 1-greps blande batteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekk på vegg, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

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

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran er plassert på vaskerom. Stoppekranventilen stoppet ikke vannet tilstrekkelig ved kjøkkenkran og bør påregnes utskiftning.

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. Det bemerkes at eldste deler av avløpsrørene bør påregnes utskiftning grunnet alder og sluk på vaskerom er ikke tilstrekkelig.

Det er montert vegghengt toalett på bad men det mangler tilstrekkelig lekkasjesikring under klosett, og det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon av systerne. Det gjøres oppmerksom på at krav til synlig lekkasjesikring og FDV dokumentasjon trådte i kraft flere år etter at toalettene ble montert.

TG2 vurderes grunnet alder på de eldste avløpsrørene, ikke tilstrekkelig stoppekransventil og manglende lekkasjesikring og FDV dokumentasjon på sisternen.

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

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2011

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i kjeller uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Hjemmelshaver har montert og dokumentert aquastop etter befaringen.

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.

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 ukjent.

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.

Oljetank har ikke lekkasjesikring.

Det ble registrert nedgravd oljetank under inngangspartiet, trolig innstøpt. Det foreligger ingen dokumentasjon på fagmessig sanering eller brannsikring av tanken. Manglende dokumentasjon og usikker tilstand kan innebære risiko for lekkasje, forurensning av grunn, samt brannsikkerhetsmessige utfordringer. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført tiltak. Dersom dette ikke foreligger, bør det gjennomføres kontroll av fagpersonell og eventuelt sanering av tanken i henhold til gjeldende forskrifter.

Varmepumpa er fra 2020. Hjemmelshaver opplyser om at varmpumpa fungerer som den skal. Det opplyses om at det er utført service på den.

TG2 vurderes grunnet nedgravd oljetank under inngangsparti uten fremlagt dokumentasjon på fagmessig sanering eller brannsikring.

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

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 fra kjøkken og bad i 1. etasje med naturlig avtrekk på vaskerom og bad i 2. etasje. Det mangler luftespalte for tilluft under dørblad til vaskerom. Tilluft til boligen via ventiler i vinduer og vegger.

TG2 vurderes grunnet naturlig ventilerings av vaskerom og bad i 2. etasje, og manglende luftespalte for tilluft under dørblad til vaskerom.

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 1964

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2010 iht tidligere prospekt

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 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 med automatsikringer, plassert i gang i 1. etasje med 17 kurser iht oversikt.

Overspenningsvern.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer, men mangler tilstrekkelig beslag mellom to 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.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befarsdagen 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 er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest av garasjen. Det er avdekket avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk. Veggen mellom garderobe og trappegang er fjernet for større trappegang og ny trapp er montert. og kjøkkenet er utvidet i retning stue. Disse bruksendringene er ikke søknadspliktige til kommunen. Et opprinnelig soverom er omgjort til bod, det er oppført et nytt inngangsparti og tidligere terrasse er bygget inn og tatt i bruk som spisestue. Bruksendringene er søknadspliktige til kommunen.

Arbeidsrom i 2. etasje er fjernet for å utvide oppholdsrommet. Bruksendringen er ikke søknadspliktig. Loftet er innredet med bad/wc-rom og soverom, noe som innebærer en søknadspliktig bruksendring. Basert på gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet og dagens krav til rom for varig opphold, vurderes det som en enkel bruksendring som kan godkjennes av kommunen ved innsending av nødvendig 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 og morene. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes grunnet eldre drenering som trolig har passert forventet levetid.
1.2	Krypekjeller
	TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier i stubbeloft og fukt/vanninnsig på fjellpartiene.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet værslitasje og oppsprekking i kledningsbord, manglende overflatebehandling av endaved og utilstrekkelig lufting i nedre del av kledningen.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet taktekkingen nærmer seg/trolig passert forventet levetid, manglende snøfangere og lekkasje på drensrør.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde, slitasje og råteskade enkelte steder.
7.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet dør av uegnet materiale i våtsonen, sprekk i flis under toalett og drypplekkasje fra servant.
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet avskalling og slitasje i enkelte fuger.
7.2.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv.
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet knirk i undergulv og sprekker i skjøtene på gulvbelegget.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes grunnet alder på de eldste avløpsrørene, ikke tilstrekkelig stoppekransventil og manglende lekkasjesikring og FDV dokumentasjon på sisternen.
10.4	Varmesentraler
	TG2 vurderes grunnet nedgravd oljetank under inngangsparti uten fremlagt dokumentasjon på fagmessig sanering eller brannsikring.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet naturlig ventilering av vaskerom og bad i 2. etasje, og manglende luftespalte for tilluft under dørblad til vaskerom.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 vurderes grunnet slitasje og skader på enkelte vinduer med 2-lags glass, herunder utettheter, råte, samt sopp- og muggdannelse.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes grunnet støpejernssluk, ingen klemring og sprekker i skjøtene på gulvbelegget.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-