

Horisontaldelt tomannsbolig
Rådmann Knudsens gate 5 A
3188 Horten



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Tommy Strange
Dato: 31/08/2025

Aschehougs gate 8
Horten 3183
92654319
post@immensum.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:128, Bnr: 369
Hjemmelshaver:	Tore Nauf
Seksjonsnr:	1
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	634,8-Felles m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikke vurdert
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	—
Byggeår:	1947

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	19.08.2025
Forutsetninger:	Værforhold: Sol, 5 * C. Boligen er inspisert i dagslys. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet på. Rapporten omfatter innvendige forhold tilhørende seksjon 1 og utvendige forhold som naturlig tilhører seksjon 1.
Oppdragsgiver:	Tore Nauf
Tilstede under befaringen:	Tore Nauf
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med gressplen og busker. Oppgruset innkjøring og gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Horisontaldelt tomannsbolig fra opprinnelig byggeår 1947.
Fundamentert med grunnmur av betong med sparestein.
Støpt gulv i kjelleren og etasjeskillere av trebjelkelag.
Yttervegger i trekonstruksjon, med fasader av liggende trekledning.
Vinduer og balkongdører med 2- og 3-lags lags glass.
Saltak i trekonstruksjon, med yttertekking av asfaltshingel.
Takrenner, nedløpsrør og andre beslag i lakkert og plastbelagt metall.
Overbygget inngangsparti.
Terrasse i trekonstruksjon.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Horisontaldelt tomannsbolig fra opprinnelig byggeår 1947. Fremstår i normalt god stand i forhold til alder.
Selger har utført vesentlige oppgraderinger både utvendig og innvendig i perioden 2019-2025. Taktekking er fra 2015, utført av tidligere eier.
Det registreres forhøyede fuktverdier i utlektede kjellervegger samt i gulv. Utbedrende tiltak må påregnes. Veggkonstruksjonene er fra ukjent årstall og er montert med fuktsperre, noe som gir økt risiko for fuktskader. Det må også påregnes noe kapilært fuktopptrekk fra grunnen.
Selv om boligen er oppgradert med nye vinduer og ytterdører er den ikke like energivennlig som nyere boliger. Det må påregnes skjevheter og knirk.
For øvrig vises det til vurdering av de forskjellige bygningsdelene i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Elektrisk og vedfyring.
Varmepumpe i 1. etasje.
Gulvvarme i bad og vaskerom.

ROMHØYDER MÅLT PÅ TILFELDIG VALGT STED:

Kjeller: Gang: 2,06 m. Bad/vaskerom: 2,09 m. Sov. 1: 2,09 m. Sov. 2: 2,10 m.
1.etasje: Hall: 2,29 m. Bad: 2,30 m. Stue: 2,31 m. Kjøkken: 2,29 m. Sov. 1: 2,29 m. Sov. 2: 2,30 m

ETASJESKILLER:

Etasjeskillere og gulv på grunn kontrolleres ved hjelp av krysslaser for å avdekke evt. skjevheter. Det måles i to rom i hver etasje, og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Kjeller:

Soverom nord: Fra døråpning og til motstående delevegg mot nabo ble det målt ca. 8 mm. høydeforskjell.

Soverom sør: Fra vindu og til delevegg mot badet ble det målt ca. 9 mm. høydeforskjell.

1. etasje:

Kjøkken: Fra åpning mot stuen og til innredning ble det målt ca. 2 mm. høydeforskjell.

Stue: Fra balkongdør og til motstående delevegg mot soverom ble det målt ca. 4 mm. høydeforskjell.

Lokale skjevheter kan forekomme i begge etasjer.

PIPE OG ILDSTED:

Teglsteinspipe fra byggeår. Peisovn tilkoblet i stuen.

Tilsyn: Det er fremlagt rapport fra feier etter tilsyn med pipe og ildsted, datert 19.03.2024. Det ble ikke påvist avvik ved tilsynet.

Ved ny kontroll av fyringsanlegget kan det bli påvist avvik som den bygningssakyndige ikke har mulighet eller kompetanse til å oppdage.

DOKUMENTKONTROLL:

Selgers egenerklæring.
PropCloud eiendomsdatabase.
Ferdigattest for bruksendring av kjelleren.
Godkjente tegninger.
Billedokumentasjon på membranløsning i bad/vaskerom i kjelleren.
Erklæring om renovering av boligen, utført av selger som er bygmester.

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

Kjeller: Vegg-til-vegg tepper.

1. etasje: Gulvbelegg og vegg-til-vegg tepper..

VEGGER:

Kjeller: Panelplater.

1. etasje: Panelplater.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Malt trepanel.

1. etasje: Malte og folierte takplater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**BAD/VASKEROM:**

Fra 2025.

Fliser på gulv og vegger. Malt, slett himling med innfelte downlights.

Innredning med slett front og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.

Skyllekum i stål med 1-greps blandebatteri.

Dusjnische med 1-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

Gulvvarme.

Varmtvannsbereder.

BAD:

Fra 2019.

Vinylbelegg på gulv. Vegger med vinyltapet. Himling med folierte takplater.

Innredning med slett front og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Dusjhjørne med foldedører og 1-greps blandebatteri.

Mekanisk avtrekk.

Gulvvarme.

KJØKKEN:

Innredning fra 2019, med slette fronter og benkeplate i laminat.

Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri.

Ventilator med avtrekk ut.

Nisje for frittstående komfyr og kjøleskap.

Komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper er installert.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser:

- Nytt bad/vaskerom i 2025.

- Nytt bad i 2019.

- Kjøkkeninnredning i 2019.

- Drenering og fuktsikring av grunnmur i 2019-2024.

- Skiftet vinduer og ytterdører i perioden 2019-2025.

- Nye stikkledninger til kommunal tilkobling i 2019.

- Nytt el-opplegg i perioden 2019-2025.

- Innvendige vann- og avløpsrør i 2019-2025.

- Takteking i 2015.(utført av tidligere eier)

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller	50	0	0	0	50	0
1. etasje	93	4	0	18	93	4
SUM BYGNING	143	4	0	18	143	4
SUM BRA	147					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Kjeller: Gang, vaskerom, 2 soverom.

1. etasje: Vindfang, hall, bad, kjøkken, stue, 2 soverom.

BRA-e:

Sportsbod med utvendig tilkomst ved inngangspartiet.

MERKNADER OM AREAL:

Del av kjelleren tilhører seksjon 2 og bygningssakkyndige hadde ikke tilgang til den delen av kjelleren. Det kan derfor være avvik ved arealmålingen for seksjon 1.

TBA består av overbygget inngangsparti på 4 m² og overbygget terrasse på 14 m².

Sportsbod med utvedig tilkomst ved inngangspartiet er medregnet i bruksarealet for 1. etasje og angitt som BRA-e.

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er ikke beregnet.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer romfunksjon. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

Ingen garasje eller uthus tilhørende seksjon 1.

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:

Tommy Strange

IMMENSUM AS ble stiftet i 2013 og er medlem i Byggmestrenes takseringsforbund, BMTF. Vår takstmann har lang og bred erfaring innen byggebransjen. Takstmann har bakgrunn som byggmester og har drevet i byggebransjen i over 40 år. Det gir deg som kunde trygghet for en objektiv og grundig takst. Autorisert innen tilstandsrapport, verditakst, skadetakst og reklamasjonstakst.

31/08/2025

Tommy Strange

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.

Byggegrunn:

Det er ikke fremlagt dokumenterte opplysninger om hvilken type byggegrunn boligen har, og det er ikke foretatt geologisk undersøkelse ved utarbeiding av denne rapporten.

Fundament og grunnmur:

Fundamenter er naturgitt skjult under bakken, og er derfor ikke undersøkt.

Boligen har grunnmur av blokker i lettklinker. Utvendig tekket med murpuss. Det ble ikke påvist vesentlige riss eller sprekker i grunnmuren med negativ innvirkning på konstruksjonen.

Drenering og fuktsikring av grunnmur:

Selger opplyser at drenering og fuktsikring av grunnmuren er fra 2019-2025. Grunnmuren er isolert på utsiden opp til terreng. Det må imidlertid påregnes kapilært fuktopptrekk fra grunnen. Det ble registrert forhøyede fuktverdier i kjelleren. Det er for tidlig å fastslå om fornying av drensssystem og fuktsikring har noen vesentlig effekt på fuktverdier i utlekte yttervegger under terreng. Se punkt 9-Kjeller.

Merknader: Forventet levetid på drenering og fuktsikring av grunnmur er 40 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Selger opplyser at det ikke er krypekjeller.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Det er ikke påvist tilstrekkelig terrengfall i en avstand på 3,00 meter ut fra grunnmuren på alle sider av boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig renne vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Dette kan over tid gi opphav til fuktskader, redusert levetid på dreneringssystem og økt risiko for biologiske skadegjørere.

Merknader: TEK-17 § 13-11. Overvann:

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Konstruksjon:

Det ble ikke påvist synlige skader eller skjevheter av vesentlig betydning for konstruksjonens stabilitet.

Det er ikke laget destruktive åpninger, og følgelig kan det ikke sies noe sikkert om isolasjon og vindsperre

Kledning:

Deler av fasadene er kledd om i 2019-2025. Endevegg mot sør er høyst sannsynlig fra byggeår, uten at det kan verifiseres.

Kledningen har ikke tilstrekkelig ventilering i nedkant. Konsekvens er risiko for fuktskader.

Merknader: Forventet levetid på malt trekledning er 50 år.
Kledningen er kun inspisert fra bakkeplan, med de begrensninger det medfører.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 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:

Vinduer med 2- og 3-lags glass og karmer av tre og aluminium, fra produksjonsår 2018-2025. Vinduene fremstår i god stand. Det ble ikke påvist alvorlige skader eller punkterte glass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdører:

Hoveddør med malt/lakkert overflate og 2-lags glass, fra produksjonsår 2019.
Balkongdør med 3-lags glass og karm av tre, fra produksjonsår 2024.

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

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak i trekonstruksjon. Fra bakkeplan observeres det skjevheter og svanker i konstruksjonen.

Bygningssakkyndige har ikke tilgang til loftet da det tilhører seksjon 2. Det kan derfor ikke sies noe sikkert om takkonstruksjonens tilstand innvendig eller om det er tilstrekkelig ventilering. Konsekvens av manglende ventilering er risiko for fuktskader i konstruksjonen. TG 2 gis for å belyse fuktskaderisiko ved eventuelt manglende ventilering av takkonstruksjonen. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takteking:

Selger opplyser at det er taktro av rupanel fra 1947 og ytterteking av asfaltshingel fra 2015.

Pga. undertegnendes personlige vurdering rundt sikkerhetsmessige forhold på befaringsdagen er taktekingen kun inspisert fra bakkeplan, med de begrensninger det medfører.

Valgt tilstandsgrad gis taktekingen som følge av alder, og ikke sikre observasjoner.

Fra bakkeplan ser skorsteinen ut til å ha tilstrekkelig høyde.

Takrenner, nedløpsrør og andre beslag:

Av lakkert og plastbelagt metall fra ca. 2015. Noen renner og nedløp fav eldre dato.

Alder tatt i betraktning kan det ikke utelukkes drypplekkasjer i skjøter. Eldre nedløpsrør ved terrasse har svakhet i søm og må skiftes innen kort tid.

Takvann ledes til terreng. På generelt grunnlag anbefales det å lede takvennet minst 2,00 meter vekk fra bygningen.

Merknader: Forventet levetid på asfaltshingel er 25-30 år.

Forventet levetid på takrenner, nedløpsrør og andre beslag i lakkert og plastbelagt metall er 30 år.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet tilhører seksjon 2 og er derfor ikke inspisert.

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.

Terrasse fra 2025. Fremstår i god stand.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 BAD****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate:

Vegger og himling fremstår med normal bruksslitasje. Se også punkt 7.1.3-Membran.

Ventilasjon:

Det er mekanisk avtrekk og tilluft via dørterskel.

Merknader:**TG 1** 7.1.2 Overflate gulv

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.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Overflate:

Vinylbelegget fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder. se også punkt 7.1.3-Membran

Fallforhold:

Fall til sluk vurderes å oppfylle gjeldende forskriftskrav for badet.

Høydeforskjell fra slukkant og til gulvoverflate i døråpning er ca. 25 mm.

Alle mål er registrert på tilfeldig valgt sted ved hjelp av krysslaser.

Merknader:**TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

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.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran:

Selger opplyser at membranen (vinylbelegg og vinyltapet) er fra 2019.

Sluk:

Sluk av plast. Slukristen er fastmontert med skruer, noe som gjør det mer utfordrende å føre tilsyn med sluket og sørge for jevnlig renhold av sluket.

Fuktmåling:

Det ble boret 73 mm hull fra stuen og mot dusjsone uten at det ble påvist unormale forhold. Det er likevel ingen garanti for at det ikke kan være forhøyede fuktverdier andre steder på badet.

Merknader: Forventet levetid på vinylbelegg er 20 år.

Forventet levetid på vinyltapet er 12 år.

7.2 VASKEROM**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.

Overflater:

Vegger og himling fremstår i god stand. Det er stedvis noe sprang/planavvik i veggfliser. Det vurderes å ikke ha vesentlig betydning for rommets funksjon.

Ventilasjon:

Mekanisk avtrekk og tilluft via dørterskel.

Merknader:**TG 1** 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Overflate:

Gulvflisene fremstår i god stand. Ingen bomlyd påvist ved kontroll av tilgjengelige overflater.

Fallforhold:

Fall til sluk vurderes å oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Høydeforskjell fra slukkant og til gulvoverflate i døråpning er ca. 25 mm. I tillegg kommer oppkant til dørterskel.

Alle mål er registrert på tilfeldig valgt sted ved hjelp av krysslaser.

Merknader:**TG 1** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025

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.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran:

Selger opplyser at membranen er fra 2025. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Membranen vurderes derfor etter alder og forventet gjenstående levetid.

Sluk:

Sluk av plast, med klemring av metall. Synlig slukmansjett under klemringen.

Fuktmåling:

Veggkonstruksjon er undersøkt via eksisterende luke uten at det ble funnet unormale fuktverdier. Det er imidlertid ingen garanti for at det ikke kan være forhøyede fuktverdier andre steder på vaskerommet.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

8. Kjøkken**8.1 KJØKKEN****TG 1** 8.1 KJØKKEN

Vanninstallasjonen er fra 2019

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:

Fremstår med normal bruksslitasje. Det ble ikke påvist skader eller feil av vesentlig betydning for innredningens funksjon.

Ventilator er funksjonstestet og funnet i orden på befaringsdagen.

Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. Disse er ikke funksjonstestet under befaringen.

Overflater:

Gulv, vegger og himling fremstår med normal bruksslitasje.

Ingen unormale fuktverdier påvist ved bruk av fuktindikator på gulvoverflate langs innredningen.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 KJELLER****TG 3** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

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

Overflater:

Det er utlektede yttervegger under terreng. Dette betraktes som risikokonstruksjon med tanke på skjulte fuktskader. Det observeres fuktsperre på yttervegger under terreng. Dette er uheldig da det har stort skadepotensiale som følge av fukt som ikke tørker ut. Det ble boret 73 mm hull i hjørne på soverom mot sør. Det registreres høye fuktverdier og råteskade i veggkonstruksjonen. Det er symptom på fukt i gulvoverflater. Selger opplyser at drenering og fuktsikring av grunnmur er fornyet i 2019-2025. Det må også påregnes kapilært fuktopptrekk fra grunnen. Etter helhetsvurdering gis kjelleren TG 3. Det er behov for utbedrende tiltak.

Ventilasjon:

Det er veggventil i de fleste rommene.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Stedvis antydning til knirk i gulvoverflater. Det er usikkert hvordan gulvene er bygget opp mht. fuktsperre og isolasjon. Det ble påvist forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktindikator på gulvoverflatene. Se punkt 9.1.3-Fuktmåling.

Merknader: Kjelleren gis TG 3 som helhetsvurdering.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble boret 73 mm hull i utlektet yttervegg i soverom mot sør. Måling med pigge i bunnsvill viste 42,0 vektprosent fuktighet noe som betyr at trefibrene er mettet av fukt. Tegn til råteskader i utlekting. Måling med pigge på tilfeldig valgte steder i fotlister og i gulv viste 16,8 - 22,9 vektprosent fuktighet. Registrerte fuktverdier er i et sjikt hvor det vil oppstå skader og det er behov for tiltak.

Merknader: Kjelleren gis TG 3 som helhetsvurdering.

10. VVS**TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019-2025

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Røropplegg:

Vann- og avløpsrør i plast fra 2019-2025. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i gangen utenfor vaskerommet og på bad i 1. etasje. Hovedstoppekrane er plassert i soverom mot sør. Det er kondensering på røret, noe som kan føre til fuktskader. Stoppekrane for utevann er plassert bak inspeksjonsluke i himling på vaskerommet. Det er en del kondens på røret som kan forårsake fuktskader på sikt. Rør og stoppekraner må isoleres for å redusere kondensering.

Toaletter:

Gulvmonterte toaletter fra 2019 og 2025.

Stikkledninger:

Selger opplyser at utvendige vann- og avløpsrør til kommunal tilkobling er fra 2019.

Merknader: Forventet levetid på vann- og avløpsrør i plast er 50 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Bereder på ca. 135 liter, fra produksjonsår 2024. Plassert i benkeskap på vaskerommet.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsberedere er 15 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Boligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:**TG 1** 10.4 Varmesentraler

Luft-til-luft varmepumpe fra produksjonsår 2024. Valgt tilstandsgrad gis som følge av alder. Selger opplyser at det ikke er nedgravet oljetank.

Merknader: Forventet levetid på varmepumper er 15 år.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med veggventiler. Mekanisk avtrekk fra våtrom. Oppfyller kravene i opprinnelig byggeår.

Merknader:**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 2018

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2019-2025

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.

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

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer.

Det kan ikke garanteres at alle kabler og stikkontakter er tilfredsstillende festet.

Innfelte downlights er ikke demontert for inspeksjon inne i selve konstruksjonen.

Gulvvarme er ikke funksjonstestet under befaringen.

Selger opplyser at el-anlegget er total rehabilitert i perioden 2019-2025. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på el-arbeider under befaringen.

Det bør foretas en utvidet kontroll av hele el-anlegget, utført av godkjent elektrofaglig person. Jf NEK 405-2. Ved kontroll av el-anlegget kan det bli påvist avvik som den bygningssakkyndige ikke har mulighet eller kompetanse til å oppdage.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Innvendig trapp:

Innvendig trapp mangler 2-sidig rekkverk/håndløper. Rekkverk i 1. etasje er for lavt og avstand mellom spiler i mer enn 10 cm. Trappen oppfyller derfor ikke dagens forskriftskrav.

Planløsning:

Dagens planløsning samsvarer ikke med godkjente tegninger. Bad/vaskerom i kjelleren (hoveddel) er på godkjente tegninger angitt som bod (tilleggsdel).

Ferdigattest:

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring av kjeller, datert 19.01.2023.

Annet:

Det er ikke laget destruktive åpninger, og følgelig er det ikke kontrollert om brann- og lydsillekonstruksjoner er tilfredsstillende.

Det er montert rømningsvinduer i kjelleren.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det bør foretas radonmåling så snart det er gunstige forhold. Vanligvis i perioden oktober-april.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Det er ikke påvist tilstrekkelig terrengfall i en avstand på 3,00 meter ut fra grunnmuren på alle sider av boligen.
2.1	Yttervegger
	Kledningen har ikke tilstrekkelig ventilering i nedkant. Konsekvens er risiko for fuktskader.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG 2 gis for å belyse fuktskaderisiko ved eventuelt manglende ventilering av takkonstruksjonen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
9.1.1	KJELLER Veggenes og himlingens overflater
	Kjelleren gis TG 3 som helhetsvurdering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-