

Tilstandsrapport enebolig
Sjoarbakken 6 C
5411 Stord



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Bjarte Litlabø

Dato: 24/01/2026

Litlaboveien 270

Stord 5417

41212244

blitlabo@gmail.com



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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjennstående 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:39, Bnr: 786
Hjemmelshaver:	Rasmus og Elisabeth Glesnes
Tomt:	595 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat veg
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse iht kommuneplan
Offentl. avg. pr. år:	Ca 25000
Forsikringsforhold:	Ikke kjent
Ligningsverdi:	Ikke kjent
Byggeår:	2018
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23.01.26
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble kontrollert i dagslys, 0 grader og pent vær. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Møbler og interiør er ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Rasmus Drønen Glesnes
Tilstede under befaringen:	Elisabeth Westerheim Glesnes
Fuktmåler benyttet:	Portimeter MM3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med plen, prydbusker, murer, glassrekkverk, asfaltert tilkomstvei og oppstillingsplass for biler. Tomten ligg på en høyde med gode solforhold og flott utsikt mot sjø og fjell. Gangavstand til skole, barnehage, idrettsanlegg, turområder og Leirvik sentrum.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig med grunnmur i betong og støpt dekke mot grunn. Bindingsverk yttervegger med utvendig trekledning. Vinduer i treverk med to lags isolerglass. Isolert etasjeskille i treverk
Takkonstruksjon som pulttak med utvendig tekking av papp

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er i fra 2018 og fremstår i god tilstand og er godt vedlikeholdt. Gode kvaliteter og i god teknisk stand
Noen merknader på vinduer, dører og bad i underetasje

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Grunnbok og eiendomsverdi.no

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

VEGGER: Slette malte overflater i 1. og 2.etasje. Spileplater i hall
TAK: Slett malt himling
GULV: Laminat på gulv. Fliser i hall

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende endringer er registrert etter byggeår:
-Nytt bad i underetasje
-Ombygget til praktikant del i 1.etasje
-Murer hage og langs vei

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om målereglene:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i målereglene eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje		56		
1.etasje	63	35		17
2.etasje	102			15
SUM BYGNING	165	91		32
SUM BRA	256			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Følgende rom er definert som BRA-i:

1.etasje:

-Hall

-Bad

-Vaskerom

-Soverom x2

2.etasje:

-Stue

-Kjøkken

-Soverom x2

-Bod

-Bad

BRA-e:

Følgende rom er definert som BRA-e:

Underetasje

-Garasje

-Bad og entre praktikant del

1.etasje:

-Soverom

-Stue/kjøkken

-Bod

MERKNADER OM AREAL:

Arealer er oppmålt med laser. Noe vanskelig oppmåling pga vinkler på planløsning. Noe variasjon kan forekomme.

Areal praktikant del(BRA-e) er på 35+16kvm

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vaskerom med keramiske fliser på gulv og slette malte vegger. Innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

Begge bad med keramiske fliser på gulv og vegger. Innredning med heldekkende vask og et greps blandebatteri. Dusjsone med glassvegger og garnityr. Vegghengt sisterner

ANDRE MERKNADER:

OPPVARMING:

-Vannboren varme

TAKHØYDER:

-Underetasje 2,33m

-1.etasje 2,42m

PLANAVVIK

1.etasje +-5mm

2.etasje +-5mm

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

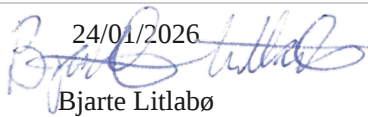
INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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:

Bjarte Litlabø

Byggmester & Takstmann

24/01/2026

Bjarte Litlabø

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygget og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Byggegrunn på faste fyllmasser av stein på fast grunn.
Betong grunnmur med utvendig isolering og støpt dekke mot grunn i underetasje og jackson isoblokker med betongkjerne for deler av 1.etasje.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Deler av bygg under grunn og resterende på fyllmasser av stein.

Det er fall bort fra bygg på deler av eiendom og drenerende masser på resterende

Drenering av takvann i eget drensysteem

Merknader: Noe manglende innfesting av knotteplast mot vest.

TG 2 1.4 Støttemurer

Støttemurer av betong og betong stein.

Merknader: God tilstand på murer

Mangler rekkverk på støttemurer på sørside av bygg



2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er 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, med utvendig kledning av treverk med enkelte felt med fasadeplater.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.

Det registreres luftespalte og musebånd i underkant av kledning på steder med tilkomst.

Vinduer har vannbord i tre i underkant og overkant av vinduer. Fasadeplater rundt ytterdør og mellom enkelte vinduer

Merknader: Det er sprekk i en fasadeplate mot sør.



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 ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer består i hovedsak av trevinduer med to lags isolerglass fra byggeår

Ytterdører og terrassedører fra byggeår

Formpressede innerdører

Merknader: Det er påvist noe skjevhet i enkelte vinduer og pakning er revet av.

Det er noe tregghet i skyvedør til terrasse i 2. etasje og noe behov for justering av dør til praktikantdel.

Dør til bad i 1. etasje er noe skjev.



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon som pult tak i treverk

Ikke tilkomst til kontroll av ventilering og lufting.

Papp tekking som yttertak

Merknader: Tak er kontrollert med drone pga manglende tilkomst med stige.

Det kan allikevel være mangler som ikke er lett å oppdage på bilder.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2018

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking er undersøkt med drone pga manglende tilkomst.

Undertak og lufting er ikke tilgjengelig for kontroll.

Boligen har pulttak med fall mot nedløp i gesims.

Det er ingen pipe i boligen. Kun gjennomføring til lufting

Merknader:

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast. Plastbelagt stålbeslag på gesimser

Ingen tegn til skader eller mangler på renner og beslag

Merknader:**5. Loft****Ingen** 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.****TG 2** 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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 rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkong i 1. og 2.etasje med konstruksjon og dekke i impregnert treverk. Spile rekkverk i tre.

Underliggende beslag for tetting.

Merknader: Rekkverkshøyder er målt til 95cm. Dagens krav er på 100cm

7. Piper og ildsteder**Ingen** 7.1 Piper og ildsteder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**8. Etasjeskillere****TG 1** 8.1 Etasjeskillere

Isolert etasjeskille i treverk mellom etasjene.

Merknader: Planavvik er målt til +/-5mm i begge etasjer.

Det er påvist enkelte steder med knirk i gulv.

9. Rom under terreng**9.1 Garasje****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er ikke ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Garasjedel under grunn med synlige betongvegger.

Det er ikke ventiler eller ventilering av garasjen.

Merknader:**TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Betong gulv i garasje.

Merknader:**TG 1** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er gjort fuktmålinger på vegg uten tegn til forhøyede verdier

Merknader:**10. Våtrom****10.1 Bad underetasje****TG 2** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Slette malte overflater på vegger og himling. Fliser i dusjsone

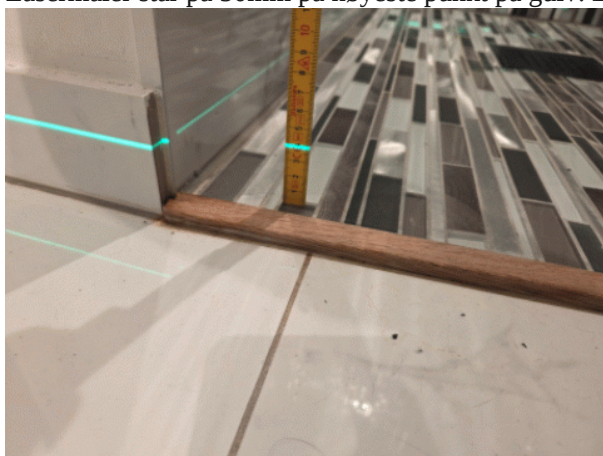
Merknader: Det er enkelte avslutninger under trapp som ikke er faglig utført
Avtrekk med mekanisk vifte i himling

**TG 3** 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskel.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Keramiske fliser på gulv med oppkant mot dusjsone med eget fall.
Fall er målt til 5mm fra topp gulv. Oppkant til dusjsone hindrer evt lekkasjevann å renne til sluk.
Topp membran er målt til 5mm. Det er ingen synlig oppkant på bad med membran
Topp terskel er målt til 0mm ved dør til garasje.

Merknader: Det er registrert treverk i overgang til dusjsone.
Lasermåler står på 50mm på høyeste punkt på gulv. Dusjsone har oppkant på 10mm før det er fall i dusjsone



TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2025
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er synlig tettesjikt i sluk av plast, men det er ikke synlig tettesjikt ved oppkant ved dørterskel.
Arbeidet er vurdert som ikke faglig utført og set er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt.

Merknader: Fuktmåling i tilstøtende vegg uten tegn til fukt.

10.2 Bad 1.etasje

TG 1 10.2.1 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 eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Keramiske fliser på vegg og slett malt overflate i himling.

Dusjsone med garnityr og glassdører, baderoms innredning med heldekkende dobbel vask og et greps blandebatteri.

Vegghengt toalett.

Avtrekk fra balansert ventilasjon og lufteterslkel i dør

Merknader:

TG 1 10.2.2 Overflate gulv

Det er 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.

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.

Keramiske fliser på gulv.

Fall på gulv i fra sluk til høyeste punkt på gulv er målt til 37mm. Nedsenket dusjsone med lokalt fall mot sluk

Terskel høyde er målt til 52mm over topp sluk.

Topp membran er målt til 37mm over topp sluk

Merknader: Det er sprekk i to fliser i dusjsone

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2018

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.

Membran er ikke tilgjengelig i sin helhet for kontroll da den ligg skjult i konstruksjon, membran er ikke synlig under klemring i sluk av plast.

God tilkomst til rengjøring av sluk.

Arbeidet er fagmessig utført, men det er ikke fremvist dokumentasjon på membran og utført arbeid.

Fuktkontroll i tilstøtende vegg uten tegn til fuktutslag.

Merknader:



10.3 Bad 2.etasje

TG 1

10.3.1 Overflate vegger og himling

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

Keramiske fliser på vegg og slett malt overflate i himling.
Dusjsone med garnityr og glassdører, baderoms innredning med heldekkende vask og et greps blandebatteri.
Vegghengt toalett.
Avtrekk fra balansert ventilasjon og luftteterslkel i dør

Merknader:

TG 1

10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er 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.

Keramiske fliser på gulv.
Fall på gulv i fra sluk til høyeste punkt på gulv er målt til 30mm. Nedsenket dusjsone med lokalt fall
Terskel høyde er målt til 40mm over topp sluk.
Topp membran er målt til 30mm over topp sluk

Merknader:

TG 2

10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2018
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.

Membran er ikke tilgjengelig i sin helhet for kontroll da den ligg skjult i konstruksjon, membran er ikke synlig under klemring i sluk av plast.
God tilkomst til rengjøring av sluk.
Arbeidet er fagmessig utført, men det er ikke fremvist dokumentasjon på membran og utført arbeid.
Fuktkontroll i tilstøtende vegg uten tegn til fuktutslag.

Merknader:



10.4 Vaskerom

TG 1 10.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med malte overflater på vegg og himling. Opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder, utslagsvask, røropplegg for vannboren varme, sikringsskap og vannskap
Avtrekk fra balansert ventilasjon og lufteterskel i dør

Merknader:

TG 1 10.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.

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.

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis

Fall på gulv i fra sluk til høyeste punkt på gulv er målt til 35mm. Lokalt fall i sluk

Terskel høyde er målt til 40mm over topp sluk.

Topp membran er målt til 25mm over topp sluk

Merknader:

TG 2 10.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2018

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.

Membran er ikke tilgjengelig i sin helhet for kontroll da den ligg skjult i konstruksjon, membran er påvist under klemring i sluk av plast.

God tilkomst til rengjøring av sluk.

Arbeidet er fagmessig utført men det er ikke fremvist dokumentasjon på membran og utført arbeid.

Fuktkontroll i tilstøtende vegg uten tegn til fuktutslag.

Merknader:



11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2018

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 råtne i nabokonstruksjoner.

Aubo kjøkken i fra byggeår med slette fronter og benkeplate i laminat med underlimt vask med et greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer som kjøleskap, vaskemaskin, koketopp, micro, steikeovn og oppvaskmaskin.

Mekanisk avtrekksvifte over koketopp med avtrekk ut

Merknader: Overflater fremstår i god stand forutsatt alder.

Det ble ikke avdekket noe mekaniske mangler på kjøkken ved tilfeldig kontroll av skap og skuffer. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

11.2 Kjøkken praktikantdel

TG 1 11.2 Kjøkken praktikantdel

Vanninstallasjonen er fra ca. 2025

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 råtne i nabokonstruksjoner.

Kjøkken i fra 2025 med slette fronter og benkeplate i laminat med nedsenket vask med et greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer som kjøleskap, frys, koketopp, steikeovn og oppvaskmaskin.

Mekanisk avtrekksvifte med kullfilter

Merknader: Overflater fremstår i god stand.

Det ble ikke avdekket noe mekaniske mangler på kjøkken ved tilfeldig kontroll av skap og skuffer. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Malte overflater på vegger og himlinger. Spileplater i gang.
Laminat på de fleste gulv. Fliser i entre

Merknader: Det er påvist bom i 7-8stk fliser i entre.
Noe bruksslitasje må påberegnes på overflater i brukte boliger. Enkelte hakk og sprekker i maling er på vist

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2018
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
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 sisterner.
Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Innvendige vannrør som rør i rør med samlestokk på vaskerom. Overløp til rom med sluk. Stoppekransen er funksjonstestet og fremstår i god stand.
Det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.
Avløp i plast er i god tilstand på undersøkte steder på kjøkken og bad
Det er drenshull for lekkasjevann på innebygget sisterner i underetasje, men mangler på bad i 1.og 2.etasje.

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført tilleggsarbeid på bad i underetasje.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2018
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder integrert i pumpe for vannboren varme plassert på vaskerom med sluk. Varmepumpe luft til vann for oppvarming.

Merknader:

TG 1 13.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.
Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.
Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.
Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.
Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannboren varme med fordelinsskap under trapp.
Termostater i hvert oppholdsrom.

Merknader:**TG 1** 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2018

Luft til vann varmpumpe med installasjon på vaskerom
God funksjon på befaringdagen

Merknader:**TG 1** 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2018
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon med avtrekk fra bod, bad og kjøkken. Tilluft til oppholdsrom. Det er spalter under innerdører for tilstrekkelig gjennomstrømming av luft.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i underetasje

Merknader:**Ingen** 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**14. Garasje – uthus****TG 1** 14.1 Garasje – uthus

Garasje i underetasje med leddport med automatisk åpner. Gips himling og synlig betong på vegger

Merknader:**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2018

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang med 19 kurser . Automatsikringer med jordfeilbrytere og hovedsikring på 50A. Underfordelingsskap med 6kurser i eget skap

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og det ble ikke avdekket avvik med behov for tiltak.

Ny elbil lader er montert 2023

Samsvarserklæringen skal foreligge ifølge eier.

Det er ikke utført el kontroll siste 5år i følge eier.

Merknader: Underfordelingsskap mangler kursbetegnelse.

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.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Tegninger er fremlagt. Det er utført endring etter byggeår med praktikant del i deler av bolig som ikke er oppdatert på planløsning

Det er ikke håndrekker i trapper som var krav på byggetidspunkt

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det er anbefalt å søke bruksendring med oppdatert plantegning

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.4	Støttemurer
	TG2 med grunnlag av manglende sikring på murer. Det er krav til rekkverk på murer over 0,5m av sikkerhetsmessige grunner
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 med grunnlag av skader på pakninger på enkelte vinduer og behov for vedlikehold/justering av enkelte dører. Vinduer må vedlikeholdes for å holde beregnet levetid
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 med grunnlag av lavt rekkverk i forhold til krav.
9.1.1	Garasje Veggens og himlingens overflater
	TG2 med grunnlag av manglende ventilering av garasjen. Det kan oppstå høy luftfuktighet med manglende lufting av garasje
10.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	TG2 med grunnlag av manglende slutføring av overgang mot trapp
10.2.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 med grunnlag av manglende dokumentasjon på tettesjikt
10.3.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 med grunnlag av manglende dokumentasjon på tettesjikt
10.4.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 med grunnlag av manglende dokumentasjon på utført arbeider.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.2	Bad underetasje Overflate gulv
	TG3 med grunnlag av lite fall på bad og ingen oppkant på membran. Dagens krav til oppkant på membran er på 25mm.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 med grunnlag av manglende oppkant på tettesjikt. Dagens krav til oppkant på membran er på 25mm. Ved en lekkasje vil vann renne ut av våtrom og ikke i sluk
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.