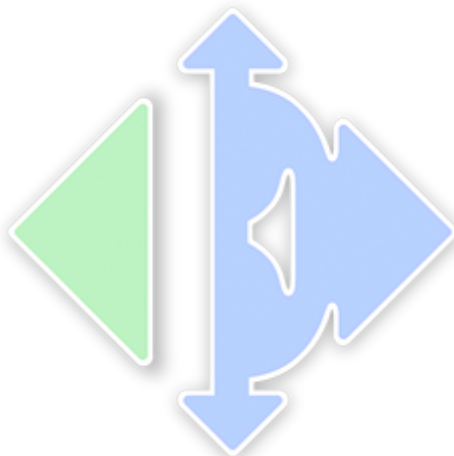


Enebolig
Hollund 26
5427 Urangsvåg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Angel Langli

Dato: 18/06/2024

Langelandshaugen 12

Stord 5412

93262288

thomas@langlitakst.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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:89, Bnr: 51
Hjemmelshaver:	Harald Sortland
Seksjonsnr:	0
Festenr:	0
Andelsnr:	0
Tomt:	2303 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke kjent
Adkomst:	Vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	Ikke kjent
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	Ikke kjent
Byggeår:	1968

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

06.06.2024

Forutsetninger:

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 befaringdagen 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.

Oppdragsgiver:

John Sortland

Tilstede under befaringen:**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Tomtestørrelse er innhentet fra Propcloud.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur oppført i betongstein.

Reisverk i tre.

Saltakkonstruksjon tekket med

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som fra byggeår med normalt vedlikehold og noe oppgraderinger på overflater.

ANNET:

Oppvarming:

Varmekabler i gulv i hall kjeller og bad 1. etasje.

Vedovn og åpen peis i stue.

Ellers annen elektrisk oppvarming.

DOKUMENTKONTROLL:

Iht. NS3940 er det rommet sin bruk på befaringdagen som skal være grunnlaget for klassifisering som primærdel/sekundærdel i rapporten. Hvis det f.eks er en bod (tilleggsdel) som er bruksendret til soverom (hoveddel) er det omfattet av byggesaksbestemmelsene i PBL, paragraf 20-1. Egenerklæring er ikke fremvist.

Isolasjon, brannteknisk og lyd mellom boenheter er ikke vurdert.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse se meglers opplysninger.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

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

Kjeller:

Gulvflatene er tekket med fliser, tepper og vinyl.
Trepanel og mur på veggflater.
Trepanel i alle himlinger.

1. etasje:

Parkett og laminat på gulvflater.
Trepanel og tapet på veggflater.
Malte panelbord og malte plater i himlinger.

Loft:

Laminat og tregulv på gulvflater.
Trepanel på vegger.
Malte plater i himlinger.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Trapp til loft er ikke godkjent.
Det er fuktmerker på gulv i bod på loft etter lekkasje fra takvindu.
Det er hull i gulvbelegg i bod/vaskerom.
Stedvis knirk i gulv i 1. etasje og på loft.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligen skal selges.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Deler av kjeller og loft er innredet etter byggeår.

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	81	0	0	0	55	26
1. etasje	104	0	0	6	104	0
2. etasje	44				39	5
SUM BYGNING	229	0	0	6	198	31
SUM BRA	229					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Uthus	0	15	0	0	0	15
SUM BYGNING	0	15	0	0	0	15
SUM BRA	15					

BRA-i:

Kjeller:

Vindfang, hall, hobbyrom, wc, gang, matbod, kjølerom og kjellerstue.

1. etasje:

Spisestue, bod, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.

2. etasje:

Gang, 2 soverom, bod og bad.

BRA-e:

Uthus.

MERKNADER OM AREAL:

NB: Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom 2023 og 2024.

Arealmålingen er utført med laser.

Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet.

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.

GARASJE / UTHUS:

Garasje er en del av 1. etasje.

Eldre slitt garasjeport i tre.

Støpt plate.

Grunnmur oppført i betongstein.

Dør fra garasje til hobbyrom.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Angel Langli

Takstmann/Byggmester/Energirådgiver

18/06/2024



LANGLI TAKST AS

TAKSERING - OG RÅDGIVINGSTJENESTER

Thomas Angel Langli

1. Grunn og fundamenter

TG 2 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 påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Det er 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 bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

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

Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmur med fuktindikator der det registreres unormale verdier.

Merknader: Det er ingen synlig utvendig fuktsikring på grunnmur.

Det er stedvise mindre sprekker og malingsavskaling på utvendig grunnmur.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Det er ingen krypekjeller i boligen.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforhold er visuelt inspisert.

Presisjonsnivellering er ikke foretatt.

Det registreres tilstrekkelig fall fra grunnmur på 3 av 4 sider.

Merknader: Terrenget heller noe inn mot bolig på nordsiden.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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 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 i tre.

Sannsynligvis isolert etter tidligere krav og standard.

Kledd utvendig med malt trekledning.

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.

Merknader: Avstand mellom kledning og tett takoverbygg på nordsiden er liten.

Dette fører til unødig fuktbelastning på nedre del av kledningsbord.

Anbefaler å kutte kledningen 2-3 cm.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.

Dobbel terrassedør i stue.

Terrassedør i soverom.

Alle er i tre med 2 lags glass.

Ytterdører i tre.

3 stk takvindu på loft.

Merknader: Vindu og dører er eldre.

Flere av disse har dårlige pakninger og er tunge å åpne.

Vindu på stort soverom må byttes. Kan ikke åpnes.

Terrassedør på samme soverom kan ikke låses. Sylindør må byttes.

Alle takvindu har svarte merker på innside av karm etter kondens.

Takvindu i bod loft er ikke foret og listet.

Her har det vært/er en pågående lekkasje.



4. Tak

TG 2 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.

Takkonstruksjonen ble inspisert fra tilgjengelige kneloft og besiktiget fra bakkeplan. Det ble ikke registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen, ved visuell besiktigelse. Ved innvendig inspeksjon fra kneloft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen.

Taket er tekket med glasert tegl.
Pipen er inspisert fra bakkenivå.

Merknader: Det er ikke registrert luftespalter i utstikk.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

- Undertaket antas å være i fra 1968
- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
- Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å undersøke undertak, lekter og tekking. Overflatene er besiktiget fra bakkenivå og via bilder tatt på befaring. Tilstandsvurdering er gjort i pkt. 4,1

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

- Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.
- Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
- Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
- Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
- Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loftet er innredet på vegger og i himlinger. Konstruksjonen er kontrollert gjennom tilgjengelige luker i knevegger. Det er søkt etter fukt med fuktmåler. Ingen avvik.

Merknader: Konstruksjonen mangler lufting.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
- Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
- Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
- Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
- Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
- Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Utgang fra soverom til balkong i trekonstruksjoner. Gulvflaten er tekket med sarnafil eller lignende tett belegg. Rekkverk oppført i tre med stående bord.

Merknader: Rekkverkshøyden er 88 cm.
 Krav til rekkverkshøyde i dette tilfellet er 100 cm.



7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

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

Våtromstapet på vegger.
 Vegger i dusj er flislagte.
 Malt slett himling.
 Bua dusjdører i glass.
 Vask med skapinnredning og speil.
 Gulvstående toalett.

Merknader: Det spriker i skjøter på våtromstapet.
 Løsning med overgang sokkelflis til vegg er ikke fagmessig utført.
 Våtromstapeten skal ligge utenpå flisene.
 Vindu er plassert i våtsone.
 Ved videre bruk anbefales det å sette inn dusjkabinett.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er 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 ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvflaten er tekket med fliser.
 Fall er kontrollert med laser.
 Det er 15 mm fall fra topp flis ved dør til topp sluk.
 Det er ikke smurt membran oppunder terskel ved dør.

Merknader: Det er bom/hullyd i 70-80% av gulvflisene.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1967

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Fukt er kontrollert med pigger i tilstøtende vegg til dusj, i soverom. Ingen avvik.

I tillegg er det foretatt fuktmåling med indikator rundt sluk i dusj. Ingen avvik.

Merknader:

7.2 Bad 2. etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomsplater og trepanel på vegger.

Malte plater i skråhimling.

Benkeplate med nedfelt vask.

Gulvstående toalett.

Dusj med forheng.

Merknader: Baderomsplater i dusj spriker i skjøter og har noe avflassing i nedre kant.

Det mangler tetting i underkant av plater.

TG 3 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 ikke inispisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvflaten er tekket med våtromsbelegg.

Fall er kontrollert med laser.

Det er ikke fall på gulv.

Sluk er ikke tilgjengelig for eventuelt lekkasjevann fra vask og toalett.

Merknader:



TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1987

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg på gulv fungerer som tettesjikt ved gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

Det er foretatt fuktmåling i tilstøtende vegg til dusj, i soverom.

Og det er foretatt målinger i vegger og ingulv rundt sluk med fuktindikator. Ingen avvik.

Merknader: Det anbefales å sette inn dusjkabinett ved videre bruk av badet.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Skj

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.

Kjøkken med profilerte fronter i eik.

Skroget er plassbygd og er fra byggeår.

Flist benkeplate med nedfelt vask i stål.

Integrert platetopp, stekeovn, mikro og kjøleskap.

Oppvaskmaskin og ventilator.

Merknader: Frontene har noe slitasje.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 3 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
 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 ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
 Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Alle rom i kjeller utenom matbod er innredet.
 Det er ventiler i vegger i de fleste rom, men det mangler i kjølerom.
 Det er ingen ventiler i vinduene.

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.

Gulvflater av støpt betong.
 Tekket med fliser, tepper og vinyl.

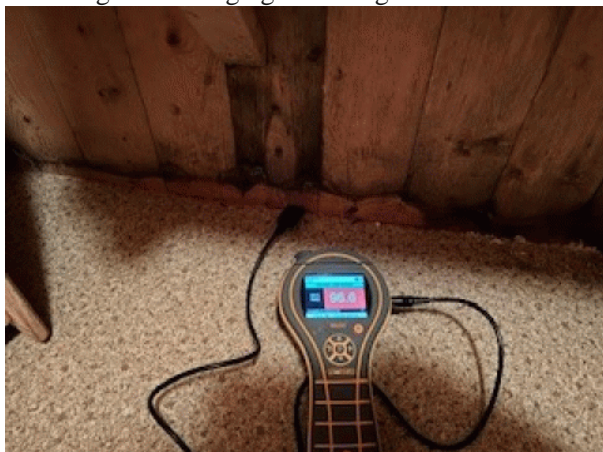
Merknader: Ingen merknader utover normal slitasje.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
 Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
 Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er kun ventiler i noen vegger.
 Hullboring er foretatt i yttervegg mot terreng i kjellerstue.
 Det er ca 24% fuktighet i ramme.
 Det er foretatt fuktmålinger med pigger i vegg i bod.
 Her er det mye fuktighet og sopp og muggdannelser på veggpaneler.

Merknader: Vegger i kjellerstue og bod må rives.
 Utvendig fuktsikring og drenering må ordnes.



10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1967/1987

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

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 ingen WC med innebygget sisterner.

Boligen har kobberør fra byggeår.

Avløpsrør er i soil.

Hovedstoppekran er nylig byttet.

Mindre avløpsrør under vasker er kontrollert.

Det er ingen indikasjoner på lekkasjer.

VVS vurderes på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner da videre vurdering krever spesialkompetanse.

Merknader: Det er noe rust rundt stakeluke på soilrør.



10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Bereder på 198 liter plassert i skap i vindfang.

Den er lekkasjesikret med slange gjennom vegg og ut i garasje.

Det er ingen tegn til drypp eller lekkasjer på befaringdagen.

Merknader: Ingen merknader.

10.3 Vannbåren varme

Det er ikke vannbåren varme i boligen.

Merknader:

10.4 Varmesentraler

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.
Det er pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.
Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.
Oljetank har ikke lekkasjesikring.

Oljetank ligger nedgravd under skifer utenfor stue.
Det er søkt om og fått godkjenning til å tømme, rengjøre og fylke opp tanken med sand, grus o.l.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 1994
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 ikke tilfredsstillende.

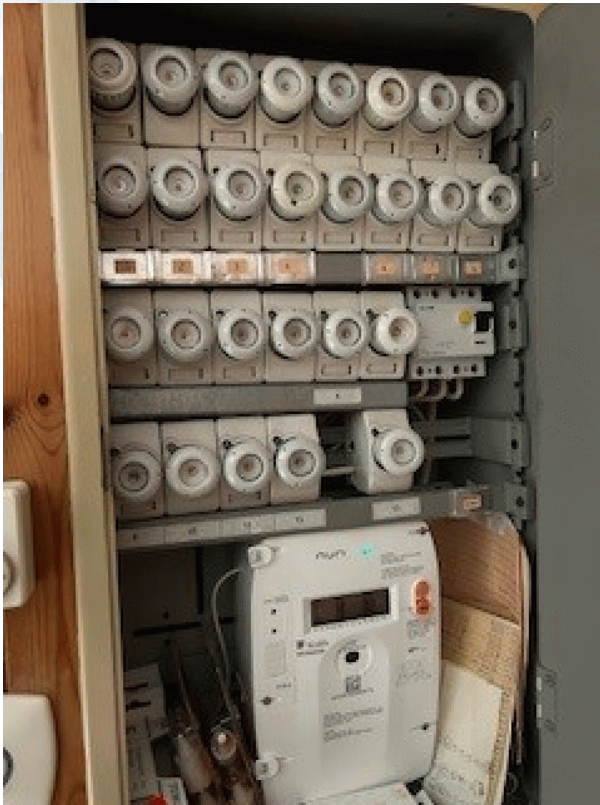
Boligen er ventilert gjennom ventiler i vegger.
Periodevis avtrekk fra kjøkkenventilator og bad 1. etasje.
Det er ikke etablert mekanisk avtrekk på bad loft.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****TG 2** 11.1 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 i 1967
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.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med skrusikringer plassert i hall.
Det elektriske anlegget er kun visuelt undersøkt og ikke kontrollprøvd på befaringen.
Undertegnede har ikke spesial kompetanse i det elektriske faget.

Merknader: Ute belysning og stikkontakter montert på terrasse og uteplass i 2019.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på dette.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Oppdragsgivers opplysninger om boligen:

1. Ny tak dekking utført ca. 1987, inkludert installasjon av takvindu på loft.
2. Kjøkken oppusset ca. 1994
3. Carport bygget ca. 1987
4. Vinduer skiftet kjøkken og soverom sør
5. Panel på vegg øst og deler av vegg sør skiftet de seneste åra
6. En stor del av takflater i hoved etasje overflate behandlet de siste 10 årene
7. Soverom pusset opp for ca 7-8 år siden
8. Ny parkett laminat gulv i tv-stue og stue 2023
9. Nytt innvendig tak i hoved stue 2023
10. Ute belysning og stikkontakter montert på terrasse og uteplass i 2019

Ingen av innvendige trapper har godkjente rekkverk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Anbefaler på generelt grunnlag ytterligere undersøkelser av rør og elektro da undertegnede ikke har spesialkompetanse i disse fagene.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 settes grunnet alder på drenering samt manglende utvendig fuktsikring.
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes grunnet noe hellende terreng inn mot bolig på nordsiden.
2.1	Yttervegger
	TG2 settes grunnet normal slitasje på overflater samt liten avstand på kledning ned mot takoverbygg.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 settes grunnet alder på konstruksjonen samt manglende synlig lufting.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 settes grunnet alder og manglende lufting av konstruksjonen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 settes grunnet for lav rekkverkshøyde ihht forskrift.
7.1.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes grunnet alder på underliggende membran. Det er ikke avdekket lekkasjer på befaringsdagen. Det anbefales å bytte ut tettesjikt grunnet alder.
7.2.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes grunnet alder og slitasje på overflater. Det anbefales å sette inn dusjkabinett ved videre bruk av badet.
7.2.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes grunnet alder og slitasje på tettesjikt.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes grunnet alder og slitasje på overflater.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes grunnet alder og slitasje på VVS.
10.5	Ventilasjon
	TG2 settes grunnet manglende mekanisk avtrekk på bad loft.
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	TG2 settes grunnet alder og manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å ta en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget før salg av bolig. Dette må utføres av autorisert elektriker.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 settes da utskiftninger må påberegnes innen rimelig tid. Takvindu på er ikke ferdig listet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	TG3 settes grunnet ufagmessig løsning på overgang mellom vegg og sokkelfliser. TG2 vurderes på overflatene forøvrig. Ved videre bruk av badet med dagens tilstand anbefales det å sette inn dusjkabinett.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	TG3 settes grunnet mye bom/hullyd i gulvfliser. TG2 settes grunnet svakt fall til sluk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.2.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	TG3 settes grunnet manglende tilgang for lekkasjevann til sluk. TG2 vurderes grunnet manglende fall.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.1	Kjeller Veggene og himlingens overflater
	TG3 settes grunnet manglende ventil i kjølerom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 settes grunnet mye fukt i vegger i kjellerstue og bod. Vegger må rives og utvendig fuksikring på utbedres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.4	Varmesentraler
	TG3 settes da oljetank må rengjøres og tømmes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-