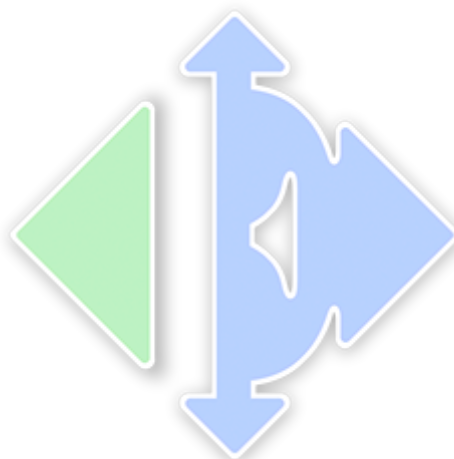




Einebustad  
Bogavegen 187  
5725 Vaksdal



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Håvard Kvarme Ure**

Dato: 20/06/2024

Tvildesvegen 16B

Voss 5705

41506615

haavard\_ure@hotmail.com

**VERDIBYGG**<sup>AS</sup>  
BYGG OG TAKSERING



*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:

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<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"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<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"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <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>
<b>TG iu</b>	<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"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:12, Bnr: 8
<b>Hjemmelshaver:</b>	Lars Christian Solvi
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	1 514 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentleg
<b>Vann:</b>	Offentleg
<b>Avløp:</b>	Privat septiktank
<b>Regulering:</b>	Ikkje opplyst
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikkje opplyst
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikkje opplyst
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikkje opplyst
<b>Byggeår:</b>	Ca. 1906 (Opplyst av heimelshavar)

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:**

10.06.2024

**VÊR:**

- Opphald på befaringsdagen.

**UTVENDIG:**

- Det er ikkje utført befaringsdato på takflata grunna sikkerheitsmessige årsaker. Taket er besikta frå bakkeplan og innvendige undersøkingar.

- Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollere utover observasjonar gjort i rom under terreng, samt informasjon frå heimelshavar.

**INNVENDIG**

- Ingen større hindringar som begrensar undersøkinga av bustaden.  
 - Bustaden er fullt møblert på befaringsdagen. Underteikna har ikkje mogleheit for å flytte på samtlige skap, stolar, bord, senger osv. Det vert derav teke atterhald om skjulte feil og manglar på befaringsdagen, som ikkje hadde vore mogleg å oppdage utan å fjerne alt av møblering. Det er ikkje flytta på møblar, inventar og lausøre på befaringsdagen.  
 - Bustadhuset er bygd i ei tid der krav til dokumentasjon ikkje var like streng som i dag. Skjulte installasjonar i bygningsdelane er då ikkje mogleg å kontrollere utover informasjon frå rekvirent. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvika frå underteikna sin beskriving.

- Det vert teke atterhald om at informasjon frå heimelshavar/rekvirent er riktige.

- Etasjeskille er ikkje kontrollert for ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. Dette er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ift. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert utover dette i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføre kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår.

- Knirk i golv kan førekoma uansett alder på bustaden. Knirk i golv kan ha fleire årsaker. Knirk i golv vert ikkje kommentert spesielt i denne rapporten. Kjøpar må ta dette med i betraktninge på visning.

**Forutsetninger:****Oppdragsgiver:**

Lars Christian Solvi

**Tilstede under befaringsdato:**

Lars Christian Solvi

**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter mms2

**OM TOMTEN:**

Tomt på 1 514kvm. Tomtestorleik er opplyst på Propcloud.no. Kommunkart.com har ikkje tilgjengelig informasjon om tomte.

Tomta ligg i bratt terreng.

God utsikt mot Veafjorden.

Opparbeida med noko uteareal på nord- og sørsida. Platting på bakkeplan på vest-sida med veranda i 2. etasje.

Noko tett vegetasjon rundt romta. Busker og trer mot nabo og hovudveg.

Ca. 2 km til Vaksdal sentrum.

Rekvirent opplyser at det ikkje er parkering på tomte.

**OM BYGGEMETODEN:**

Beskrivelse av byggemetode er basert på opplysninger fra rekvirent samt egne undersøkingar på befaringsdagen.

Tek atterhald om feil og manglar i beskrivinga.

Noko av beskrivinga er og basert på antakelsar med bakgrunn i byggemetode på den årstall bustaden er oppført.

Grunn og betong er oppført i betong Grunnmurane er 50-70cm tjukke med puss på utsida og innsida. Nokre sprikker i pussen og saltutslag innvendig er registrert.

Dreneringa rundt grunnmuren er ukjent og er truleg frå byggeår. Normalt er det nytta steinfylling inntil grunnmurane før massar som er lagt på toppen. Det er og ofte nytta noko flatare stein på toppen av steinfyllinga som er lagt me helling ut frå bygget. Dette for å "drenerer" vekk vatn frå bygningskroppen. Drenering er av dårleg stand og bør utbetrast.

Fundament er ikkje tilgjengelig for kontroll då det ligg under bakkenivå.

Bustaden går over 3 etasjar med blindloft som ikkje er tilgang til.

1. etasje er oppført med tømmerkasser av pløyd plank på gamle delen. Tilbygg er oppført med tradisjonelt reisverk. Utvendig vindtetting og utlekting for kledning. Rekvirent opplyser at nord-, aust- og vestvegg er etterisolert. Sørvegg har ukjent mengde isolasjon. Tidlegare eigar opplyser at det er etterisolert i sørvegg og.

Vidare er 2. etasje oppført med tømmer på eldste delen og tradisjonelt reisverk på tilbygg. (Opplyst av rekvirent)

Utvendig er det nytta liggande trekledning.

Innvendig er vegg kledd med trefiberplater.

Ventilering bak kledning var ikkje normalt på den tida dette huset var oppført. På aktuell bustad er det registrer noko lufting bak kledning i nedekant på vegg. Men det er ikkje utført destruktive undersøkingar vidare opp på vegg for å kontrollera om det er lufting over heile veggoverflata.

Musetetting var ikkje eit krav før i 2010.

Rekvirent opplyser at det er montert museband på nord-, aust- og vestvegg.

Takkonstruksjonen er av typen saltak med sløys og valma tak på aust-sida.

Truleg oppbygd med sperrer som kvilar på ytterveggar og som er knytta saman i mønet. Bærande konstruksjon på sløys er ukjent.

Oppbygginga av konstruksjonen er utført på den metoden som var vanleg på oppførings-tidspunktet. Metoden er ikkje så vanleg i dag, men kan allikevel fungera.

Taket er tekka med takstein. Undertak er ikkje mogleg å kontrollera. Rekvirent opplyser at undertak er skifta 2019.

Vindauger er av typen 2-lags glas. Dei vindauger som er av typen 2-lags isolerglas har forskjellig produksjonsår frå 2002-2019. Glasruten er montert i trekarm.

Eit-lags glas, truleg frå byggeår, i kjellar. Vindauger har forskjellig opning. Sidehengsla og toppsving.

Utvendig er det belista med trevirke. Det er montert vannstokk over og under vindauga. Det kan sjå ut som det er nytta beslag på vannstokkar.

Tetting rundt vindauger er ukjent.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Rapporten er basert på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år og nokre av bygningsdelene har derfor ei begrensa rest-levetid.

Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklime, inndeling av rom osv. er annleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utførelse og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgraderingar må påreknast.

Konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder. Avvika som er registrert skuldast i hovudsak alder, bruksslitasje, og enkelte avvik knytt til vedlikehald og oppbygging.

Den som er mest kritisk med bustaden er fuktigheiten i kjellaren og bad.

- Drenering er utgått på dato og er mest sannsynleg ikkje eksisterande forutan steinsatte grøfter.

- Det er registrert feil og manglar på vindauger i kjellar.

- På bad er det registrert noko svartsopp og fukt i baderomsplater.

- Det manglar samsvarserklæring på deler av elektrisk anlegg.

- Det er registrert ein del fukt i rom under terreng.

Feil og manglar som er funne på befaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Avvik som er bemerkta med TG 2 og TG 3 er samla i slutten av rapporten.

**ANNET:****OPPVARMING:**

- Luft-luft varmepumpe i stova.
- varmekabel på bad, entre og gang i 1. etasje.
- Elles elektrisk oppvarming (panelomnar ol.)

- Det er installert pipe i bustaden, men denne er blenda og ikkje i bruk. Før ein eventuelt kan ta i bruk pipeløp må ein sjå til at pipe er godkjent for bruk. Ta kontakt med feiar-/brannvesen for kontroll og rapport om utbetring.

**PREMISSER:**

Takkonstruksjon og utlufting vil i nokre tilfeller vera vanskeleg å vurdere då det kun vert kontrollert visuelt og enkelte stadar. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast. Om bygningsdeler er tildekket av snø på befaringsdagen er det begrensa observasjonsmoglegheiter som følge av dette.

Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt.

Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Forutsetningar for rapporten er at desse opplysningane er rette. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

Sjølv om takstmannen analyserer grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudt befaring av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll. Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjon eller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10.

Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt eigenerklæringsskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

---

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

Loft består i hovusak av trefiberpanel i tak, panelplater på vegg og laminat/parkett på golv.

1. etasje består i hovudsak av trefiberpanel, symfony takplater og tak-ess i tak. Panelplater og slette trefiberplater som er malt/tapetesert på vegg.

På golv er det parkett i gang og stova, kork på kjøkken. Fliser på golv i entre og på bad.

På bad er det baderomsplater, som er foliert i seinare tid. Fliser på golv. Taket på bad er og foliert med tak-ess plater bak.

Kjellar består for det meste av uinnreia rom. Betong på vegg og golv. Eit rom har belegg på golv.

Trepanel i tak i nokre rom.

---

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Bustaden er oppført i ca. 1906 med tilbygg på 1950-talet. (opplyst av forigje eigar) Aldring og slitasje vert sett på som normalt og vil ikkje verta påpeika utover denne merknaden.

Eventuell ny eigar bør undersøka salsobjektet og ta vurderingar etter sitt skjønn.

Det er opplyst og registrert aktivitet frå borebille i bjelkelag i bustadhus og i uthus.

Rekvirent opplyser at det er nytta middel mot borebille i bustadhus og at aktivitet har roa seg etter dette. Vidare aktivitet frå borebille kan alikevill ikkje utelukkast.

Det er installert pipe i bustaden, men denne er blenda og ikkje i bruk. Før ein eventuelt kan ta i bruk pipeløp må ein sjå til at pipe er godkjent for bruk. Ta kontakt med feiar-/brannvesen for kontroll og rapport om utbetring.

Bjelkelag/golv/etasjeskille er ikkje kontrollert, då dette ikkje inngår i "forskrift til avhendingslova". Men underteikna vil påpeika at eit hus med denne alder vil ha knirk, ujamnheit, svei og svankar i etasjeskille. Dette kjem av dimensjonering av materialar ikkje var av same kvalitet på oppføringstidspunktet til aktuell bustad, som det er i dag. Dette må eventuell ny eigar vera klar over.

Bruk av asbesthaldige materialar var utbreidd fra rundt 1920 og fram til 1985 da totalforbudet av kom. Størst bruk var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Det kan ikkje utelukkast at det er nytta abesthaldige materialar i aktuell bustad før 1985.

Rekvirent opplyser: Det skal ikkje være asbest i huset. Det er revet til skallet innvendig i alle rom (mellom 2008 og 2019) utenom kjøkken og bad (som ble renoveret i 1995)

Utvendig er det også revet til skallet på alle vegger/tak (mellom 2002-3, 2009 og 2019) utenom sørvegg som skal ha blitt renoveret i 1995

Ver merksam på at det som regel vil vera diverse mindre hol, samt skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje/missfarge/riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt.

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Det skal utarbeidas ein tilstandsrapport ifbm. sal av bustad.

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Opplyst i tilstandsrapport frå 2001:

- Byggeår 1906
- Ombygd og tilbygd 1950 og 1957. Dette gjeld vest- og austvendt fasade.

Rekvirent opplyser:

- Ny yttertekking og undertak i 2019
  - Kledning på nord- og vestvegg er skifta i 2003. Deler av kledning på austveggen er skifta i 2009 og deler i 2019. Rekvirent opplyser og at det er etablert ny vindtetting, lufting og at det er etterisolert.
  - Kledning mot sør er skifta før noverande eigar si tid. Ca. 1995. Ukjent om det er etterisolert.
  - Veranda er oppført i 2020.
  - Innendig er bustad sporadisk oppgradert med nye overflater. Stova i 1. etasje er oppgradert i 2008.
  - Ny trapp i 2019.
  - Entre og gang i 1. og 2. etasje og begge soverom er renoveret i 2019.
  - Kjøkken er frå 1995.
  - Bad er ca. frå 1995.
  - Det er montert luft-luft varmepumpe i 2019.
  - Det er utført ein del rehabilitering på elektrisk anlegg. Noko gammalt av anlegget gjenstår.
-



**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 <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Loft	26					26
1. etasje	66			24	66	
Kjellar	18			20		20
SUM BYGNING	110			44	66	46
SUM BRA	110					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1. etasje	25					25
SUM BYGNING	25					25
SUM BRA	25					



**BRA-i:**

## Loft:

Soverom - 9,5kvm (11,7kvm golvareal) med 1,06m - 2,38m takhøgd.

Soverom - 8kvm (10kvm golvareal) med 1,01m - 2,30m takhøgd.

Bod/garderobe - 1,3kvm (1,7kvm golvareal) med 0,96m - 2,38m takhøgd.

Gang - 7,7kvm inkludert 2,8kvm trapp (8,3kvm golvareal) 1,17m - 2,19m takhøgd.

## 1. etasje:

Entre - 3,8kvm med 2,33m takhøgd.

Gang - 5,5kvm med 2,30m takhøgd.

Tv-stova - 16,1kvm med 2,33m takhøgd.

Spisestova - 20,6kvm med 2,30m - 3,44m takhøgd.

Kjøkken - 11,9kvm med 2,37m takhøgd.

Bad - 4,2kvm med 2,31m takhøgd.

## Kjellar:

Bod - 7,5kvm med 1,98m takhøgd.

Bod - 10,2kvm med 2,00m takhøgd.

Areal i kjellar som ikkje er målbart:

Vaskerom - 8,1kvm med ca. 1,79m takhøgd.

Bod - 2,6kvm med ca. 1,73m takhøgd.

Bod - 8,9kvm med ca. 1,73m takhøgd.

**BRA-e:**

## Uthus:

1. etasje - 25kvm

Kjellar - 14kvm

**MERKNADER OM AREAL:**

Trapp hull er medrekna i BRA i aktuell bustad.

Dette er vurdert etter takstmannens skjønn. Trapp tar ikkje opp unødvendig areal i bustaden.

**ANDRE AREAL:**

- På loft og i kjellar er det areal som ikkje er medrekna i BRA grunna manglande takhøgd.

Areal på som ikkje er målbart er beskrive i punktet over "merknader om areal" (BRA - i/e)

- I spisestova er det ein hems som ikkje medrekna i BRA grunna takhøgd. Hems er målt til 6,1kvm golvareal med 0m - 0,91m takhøgd.

TBA i aktuell rapport er plating ved kjellar og veranda i 1. etasje.

Plating: 19,6kvm

Veranda: 24,3kvm

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 areal- og volumberekning er nytta som grunnlag for arealberekninga.

**NYE AREALREGLAR:**

BRA-i er areal internt. Areal av bustaden.

BRA-e er areal eksternt. Bruksareal utafor bueinheiten, men som tilhører den.

TBA - balkongar ol. som tilhører bustaden.

**GAMLE AREALREGLAR:**

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Definisjonene gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ein eventuell bruksforandring av rommene kan vera avgjerande for om rommene er primære eller sekundære rom.

## **GARASJE / UTHUS:**

Uthus som truleg tidlegare er nytta som fjøs.

Uthuset er ein sånn stand at det truleg er mest økonomisk å rive det for å eventuelt bygge nytt. Gjer merksam på at underteikna ikkje har undersøkt med bygningsmyndigheitane om dette er mogleg.

Det er registrert ein del sprekker i grunnmurane. Over tid vil grunnmurane trekke vatn og ta skade av dette ved frostspreng, rust i eventuell armering ol.

Det er registrert ein del råte i kledning.

Tak er ikkje tett så det kjem vatn inn i konstruksjonen ved nedbør.

Det er og registrert aktivitet frå borebille.

**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**

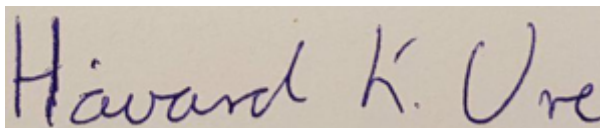
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Håvard Kvarme Ure**

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

20/06/2024



Håvard Kvarme Ure

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

**Byggegrunn:**

Det er ikkje kjent kva type byggegrunn det er. Truleg er det nytta stadlege massar for avretting av byggepropa. Gjer merksam på at det er stor tyngde i bygningsmassar. Bevegelsar i grunne kan ikkje utelukkast som fylgje av tyngden som vert påført frå bygningsmassane.

**Fundamenter:**

Fundament er ikkje tilgjengelig for kontroll då dei ligg under bakkenivå. Vanleg på denne tida var å nytte grunnmurane som fundament. Det var ikkje vanleg å støype ekstra fundament før oppføring av grunnmurane.

Nokre sprekker i grunnmuren er registrert. Dette vil ha samanheng med bevegelsar i grunnen, samt fundament som ikkje er dimensjonert etter dagens krav og reglar.

**Grunnmur:**

Grunnmurane framstår i genrelt grei stand. Dei er pussa/malt utvendig, som er bra for tetting mot ver og vind. Det er registrert sprekkje i grunnmuren innvendig. Utvendig er det mindre sprekker. Normal stand med bakgrunn i alder. Rekvirent opplyser at sprekker innvendig var slik når han overtok i 2001. Utvikling i sprekker kan alikevill ikkje utelukkast.

**Drenering:**

Dreneringa er truleg frå byggeår/oppføring av tilbygg på 50-talet.

Dreneringa frå 50-talet var normalt bygd opp av steinsatte grøfter. Det var og ikkje unormalt med grøfter som var igjenfylt med stadlege massar.

Dreneringa har nådd ein alder som tilseier at den ikkje er i stand til å oppfylle sin funksjon. Dreneringa er utført utan dreneringsrør, grunnmursplast og isolasjon.

Det er registrert ein del fukt i rom under terreng som fylgjer av deffekt drenering. Det er nytta avfuktar i kjellar for å oppretthalda eit greit klima. Rekvirent opplyser at luftfuktigheita til tider kan vera opp til 80%.

Tiltak på dreneringa må utførast i framtida.

**Merknader:****Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengtet rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikkje andre tiltak er utført for å leia vekk overvatn. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over ein avstand på minst 3 m fra veggen. «NBI 514.221 fuktsikring av konstruksjoner mot grunn»

Terreng rundt aktuell bustad tilfredsstillar ikkje dei krava som nevnt.

Det er ein enkel, men viktig faktor for å redusera overflatevatn som renn mot bygningskroppen.

Nokre tomter har ein slik beskaffenheit som tilseier at det ikkje er mogleg å gjennomføra eit godt fall frå grunnmurane. Det er då viktig å gjennomføra andre tiltak for å redusera faren for fukt mot konstruksjone/bygningskroppen.

Takvatn er, for det meste, ført til grunnen like ved hushjørne. Anbefalar å føre nedløp til dreneringsrør og vekk frå bygningskroppen.

**Merknader:****2. 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 observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Konstruksjonen av ytterveggene er tømmerkasse i gamle delen i 1. og 2. etasje og tradisjonelt bindingsverk på tilbygg. Konstruksjonen er kledd inn med liggende trekledning, som gjer noko begrensa tilgang for å kontrollera vegg. Veggene er visuelt kontrollert utvendig og innvendig. Det er ikkje registrert synlege svei og svankar utover normalen. Skjulte feil og manglar på konstruksjonen kan ikkje utelukkast. Typisk skadested er rammeverket som ligg nederst mot grunnmuren. Det kan vera lekkasjar av vatn som trenger inn ved vindauger, dører ol. som vert liggande mellom grunnmur og rammeverk. Slike feil og manglar er ikkje mogleg å kontrollera utan destruktive undersøkingar.

Ytterkledning er kontrollert visuelt og med stikktagning på spesielt utsatte plasser, som nedekant på kledning og rundt vindauger.

Det vart ikkje registrert noko særleg mjukt trevirke der det vart utført stikktagning. Underteikna vil påpeika at kledning ligg noko nære terrenget på aust-sida. Dette er ein faktor som gjera forkorta levetid på kledning. Det er ikkje registrert skader/råte i kledning på synfaringsdagen. Som tiltak utfør hyppig vedlikehald og utskifting av bord ved behov.

Det er og registrert nokre tørrsprekker i kledning, som er typisk for trevirke som har stått i sollys, regn, ver og vind i ein årrekke.

Det er gjennomført godt vedlikehald med vask og maling.

Lufting/ventilering bak kledning er ikkje mogleg å kontrollera utover tilførselen av luft i nedekant på vegg. For å kontrollera lufting vidare opp på vegg må det utførast destruktive undersøkingar eller leggest fram bilete eller anna dokumentasjon. Destruktive undersøkingar vert ikkje utført i slik type rapport.

Det er registrert noko spalte mellom veggkonstruksjon og kledning i nedekant på vegg.

Museband er ikkje observert.

## Merknader:

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

**VINDAUGER:**

Vindauger av typen to-lags isolerglas montert i trekarm.

Samtlige vindauger i 1.etasje og loft er skifta i seinare tid. Datostempla 2008 og 2019. Vanskeleg å tyda datostempling på vindaduger i stova, men truleg er dei frå 2008.

Vindauger framstår i god stand på befaringsdagen.

Vindauger i kjellar er av typen 1.lags glas montert i trekarm.

Vindauger er truleg frå byggeår og har oppnådd ein alder som tilseier at dei er klar utskifting.

Malingflass og noko råte er registrert. Det er registrert sprekker i fleire av vindauger i kjellar.

Utvendig er vindaugene i hovudsak lista rundt med vannstokk i overkant og underkant av vindauga.

Beslag på vannstokkar. Beslag på vest-vendt fasade har flassa ein del maling.

I kjellar er det pussa mot karm.

**YTTERDØRER:**

Ytterdør i entre 1. etasje framstår i god stand.

Ytterdør er isolert dør med malt laminat overflate.

Døra er skifta i seinare tid.

Døra framstår i god stand på befaringsdagen.

Ytterdør på kjøkken/stova.

Isolert ytterdør med malt laminat overflate.

Døra er skifta i seinare tid.

Døra framstår i god stand på befaringsdagen.

Ytterdør kjellar er av eldre dato.

Tredør. Trevirke er utsatt for noko ver og vind.

Framstår i ok stand på befaringsdagen.

---

**Merknader:** Takstmannens prisvurdering ved TG3 er tiltenkt utskifting av vindauger i kjellar.

**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 ikke påvist ventilering/lufting.

---

Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon og kaldt loft.

Det vil vera opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger.

Aktuell takkonstruksjon er i hovudsak kontrollert frå utsida/bakkeplan. Loft er innreia og har mindre blindloft i mønet som ikkje er tilgang til. Innvendige undersøkingar er basert på visuell kontroll av overflater.

Utvendig er det ikkje gått på taflata grunna sikkerheitsmessige årsaker. Dette gjer at ein får ein begrensa kontroll av takflata utvendig. Svei og svankar vert kommentert om det er registrert svei og svankar utover det underteikna meinar er normalt. På eldre konstruksjonar må ein rekna med noko svei og svankar, som kjem av manglande kunnskap ved oppbygging av konstruksjoen og aldring.

Det vart ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollera undertak, innfestning, lufting, lekter og andre lukka konstruksjonar. Hovudvekta på val av tilstandsgrad er lagt på alder, eventuelle funn på loft og taksmannens skjønnsmessige vurdering.

Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar.

På aktuelt tak er det ikkje registrert svei og svankar utover normalen.

Konstruksjonen verkar til å vera stabil.

Gjennomføringar i taktekkinga, som skorstein, er ikkje kontrollert grunna manglande tilkomst. Dette er ofte eit område det oppstår lekkasje. Tetting på yttertak er besiktiga frå bakkeplan. Tettinga framstår i grei stand. Det er ikkje registrert fukt på overflater innvendig.

Lufting/ventilering er ikkje påvist. Det er normalt tilførsel av luft via spalte mellom yttervegg og takskjegget og vidare opp på takflata.

Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera luftinga då det er ein lukka konstruksjon. Ukjent oppbygging.

---

#### **Merknader:**

##### **TG 1** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Ukjent (truleg ny papp i 2019)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

---

Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon og kaldt loft.

Det vil vera opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger.

Aktuell takkonstruksjon er i hovudsak kontrollert frå utsida/bakkeplan. Loft er innreia og har mindre blindloft i mønet som ikkje er tilgang til. Innvendige undersøkingar er basert på visuell kontroll av overflater.

Utvendig er det ikkje gått på taflata grunna sikkerheitsmessige årsaker. Dette gjer at ein får ein begrensa kontroll av takflata utvendig. Svei og svankar vert kommentert om det er registrert svei og svankar utover det underteikna meinar er normalt. På eldre konstruksjonar må ein rekna med noko svei og svankar, som kjem av manglande kunnskap ved oppbygging av konstruksjoen og aldring.

Det vart ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollera undertak, innfestning, lufting, lekter og andre lukka konstruksjonar. Hovudvekta på val av tilstandsgrad er lagt på alder, eventuelle funn på loft og taksmannens skjønnsmessige vurdering.

Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar.

Undertak truleg oppbygd av takbord med papp før betongtakstein som hovudteking.

Rekvirent opplyser at taket tekka på nytt i 2019. Truleg med ny takpapp og betongtakstein. Ukjent om det er lufting under bordtak.

Det er ikkje registrert feil og manglar på taktekkinga, så langt det let seg kontrollere.

Det er ikkje registrert fuktsjolder innvendig.

---

#### **Merknader:**

##### **5. Loft**

##### **TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er 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.

Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon og kaldt loft.

Det vil vera opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger.

Aktuell takkonstruksjon er i hovudsak kontrollert frå utsida/bakkeplan. Loft er innreia og har mindre blindloft i mønet som ikkje er tilgang til. Innvendige undersøkingar er basert på visuell kontroll av overflater.

Utvendig er det ikkje gått på taflata grunna sikkerheitsmessige årsaker. Dette gjer at ein får ein begrensa kontroll av takflata utvendig. Svei og svankar vert kommentert om det er registrert svei og svankar utover det underteikna meinar er normalt. På eldre konstruksjonar må ein rekna med noko svei og svankar, som kjem av manglande kunnskap ved oppbygging av konstruksjoen og aldring.

Det vart ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollera undertak, innfestning, lufting, lekter og andre lukka konstruksjonar. Hovudvekta på val av tilstandsgrad er lagt på alder, eventuelle funn på loft og taksmannens skjønnsmessige vurdering.

Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar.

Det er ikkje registrert feil og manglar på loft på synfaringsdagen.

Lufting er ikkje mogleg å kontrollera utan destruktive undersøkingar. Ventilering av yttertak er ukjent.

## Merknader:

### 6. Balkonger, verandaer og lignende

#### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Vest-vendt veranda på 24,3kvm.

Veranda er ikkje overbygd og har ikkje tetting under dekke. Konstruksjonen etter eldre betongveranda står igjen under veranda.

Oppbygd med søyler og dragar som bæring for bjelkelag med terrassebord som dekke. Kantbjelke mot bygning opplagring av bjelkar.

Det er nytta 48x148mm trykkimpregnert materiale som bjelkelag. Bjelkar har eit spenn på 2,52 meter.

Iflg. bjelkelagstabell skal det nyttast 48mm x 198mm bjelkar ved spenn over 2,40 meter.

Det er ikkje registrert brudd eller svekkelsar i konstruksjonen på synfaringsdagen, men svikt kan ikkje utelukkast. Ved for stor belastning kan bjelkar vera underdimensjonerte.

Det er registrert noko lite oppkant til terrassedør. Terskel ligg i flukt med terrassebord, som kan vera noko uheldig ved mykje vannansamling på dekke. Det er registrert malingflass, sprekker og tendens til råte i terskel på balkongdør.

Utafor kjellar er det eit betongdekke.

Det er registrert sprekker i betongen og betong som er løysna. Armeringsjern er eksponert for fuktigheit.

Terrassen er truleg frå 50-talet. Det er behov for vedlikehald og renovering.

Rekkverk på veranda/terrasse med høgdeforskjell på meir enn 0,5meter til terreng skal vurderast etter dagens forskrift.

Aktuelt rekkverk på terrasse ved kjellar er ikkje bygd ihht. dagens krav til høgde. Rekkverket skal ha ein høgde på 1 meter og klatresikkert 0,75m opp frå dekke.

Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskriften krev at avviket skal opplysast om og tilstandsgrad skal fastsettast etter dagens forskrift.

Rekkverk kan vera bygd ihht. regelverk på oppføringstidspunktet.

## Merknader:

### 7. Våtrom

**7.1 Bad****TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Tak-ess plater i tak som er foliert i seinare tid.  
Respatex/baderomsplater på vegg.

Det er registrert forhøga verdiar av fukt i veggplater i dusjsone. Det manglar sokkellist i bunn på platene. Det vil sei at enden på platene trekke fukt ved dusjing. Over tid har det trukke opp i plata. Ukjent om det er fukt i konstruksjonen bak baderomsplater.

Vindauga er plassert i våtsone for dusj. Vindauga er ikkje utført med fuktbestandige materialar. Fukt og råteskader kan oppstå ved vannsøl i vindaugskarm.

**Merknader:** Taksmannens prisvurdering ved TG3 er tiltenkt utskifting av baderomsplater med nye tilsvarande etter dagens standard og utskifting av materialar rundt vindauga til fuktbestandige materialar. Meirkostnadar kan ikkje utelukkast etter kva som skjuler seg bak baderomsplater.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er 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 påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv.

Fliser framstår visuelt i grei stand.

Det er registrert bom i fliser.

Bom i flis vil sei at det har oppstått hulrom under fliser ved flislegging eller i etterkant av flislegginga.

Hulrommet kan gjera at flisa kan slå sprekker, og i ytterste konsekvens kan den skade undeliggande membran.

På vegg mot stova er det registrert ein flekk som kan likna på korrosjon frå koparrøyr.

Dette har mest truleg ein samanheng med koparrøyr som ligg under golv og som er ført ned i kjellar. Det er registrert korrosjon på koparrøyr i kjellar.

Ved utskifting av baderomsplater på vegg vil det vera naturleg å rive fliser på golv for å etablere ny membran og nye fliser.

Sjå punkt "7.1.3 membran".

**Merknader:**

**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Truleg 1995. (Opplyst av tidl. eigar)

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Respatex/baderomsplater på vegg. Baderomsplater er folierte i seinare tid.

Fliser på golv truleg med membran under.

Membran er ikkje observert av underteikna.

Det vert ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollera membran.

Membran under fliser har oppnådd ein alder på snart 30 år og vert vurdert til TG2 med bakgrunn i alder.

Membran vil over tid verta slitt og porøs. Dette gjer at membran slår sprekker og vert utett.

Baderomsplater vert i dag montert med sokkellist og silikon i botn for å sikre mot vannsprut og anna fukt.

På aktuelt bad er det ikke nytta sokkellist eller silikon. Enden på baderomsplata er derav eksponert for vannsprut og anna fukt.

Det er registrert forhøga verdi av fukt i baderomsplater i området ved dusjone. Ukjent om fukt har trukke inn i kosntruksjonen bak baderomsplate. Område med fukt er mot yttervegg og det er derav ikkje gjennomført hullboring.

Det er ikkje gjennomført hullboring.

Hullboring er ikkje gjennomført då det er funne avvik med sannsynligheit for fuktskade påvist på anna måte.

Det er gjennomført fuktsøk med fuktmålarverktøy.

Sluk på bad er av typen støypejernssluk med forhøgingsring. Det er registrert ein del rust i sluk.

**Merknader:** Takstmannens prisvurdering ved TG3 er tiltenkt utskifting av baderomsplater. Utskifting av fliser og membran er ikkje medrekna. Dette må takast omsyn til i vurderinga om renovering av tettesjikt.

Prisvurderinga er fordelt på punkt 7.1.1 og 7.1.3.

Bilete synar forhøga fuktverdiar på baderomsplater i dusjsone.



## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Truleg 1995

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.

Furukjøkken med profilerte frontar.

Laminat benkeplate.

Dobbel vask med avrenningsbrett. Eit-greps blandebatteri.

Frittstående kvitevarer. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen. Underteikna er ikkje kjent med kva som fylgjer med ved salg.

Ventilator over komfyr. Anbefalar å reinske/skifte filter i avtrekksvifta.

Det er ikkje montert komfyrvakt over komfyr.

Det er gjennomført funksjonstest av blandebatteri og vask/avløp.

Avløp kan med fordel festast betre då det verka litt laust.

Det er ikkje registrert lekkasje på synfaringsdagen. Lekkasjar i framtida kan likevett ikkje uteukkast. Utfør normalt vedlikehald på avløp. Det vil sei reinsk, vask og ettersnøring.

Det er ikkje montert automatisk lekkasjestopp under vask.

Det er kontrollert med fuktmålar på golv i områder som er utsatt for fukt. (Ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap) det var ingen forhøga verdi på fuktmålaren på synfaringsdagen.

Utover normal elde og bruksslitasje er det ikkje registrert feil og manglar av betydning.

### Merknader:

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjellar

#### TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen 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.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Rom under terreng er ikkje innreia.

I tak er det synlege bjelkar med sponplater nokre delar av tak.

Det er registrert aktivitet frå borebillar i bjelkar. Rekvirent opplyser at det er nytta middel for å redusera aktivitet. Vidare aktivitet kan alikevett ikkje utelukkast.

Det er registrert sprekker i grunnmur. Dette kjem truleg som fylgjer av bevegelsar i grunnen.

Det er registrert ein ventil i vegg og elles opningsvindauger som ventilering.

Ventilering er ikkje tilstrekkelig og utbetring av ventilering i kjellar er anbefalt.

Det er truleg ikkje nytta plast mot grunn. Fukt frå grunnen er ein konsekvens av dette.

Radon er ikkje undersøkt.

Sjå punkt "9.1.3 fuktmåling og ventilasjon" for utgreiing.

### Merknader:

#### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

I hovudsak betong på golv. Belegg på eit rom.

Det er truleg ikkje nytta plast mot grunnen. Dette kan gje kapilærsug i betongen.

Kapillært oppsug er eit vanleg fuktproblem som ofte ignoreres. Står fundament og mur i fuktig grunn, transporterer konstruksjonens kapillære krefter vann og fukt opp i mur. Dette skaper saltutslag, misfarging på mur, malingsflass- og bobler, sopp og dårleg inneklime.

#### **Merknader:**

##### **TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

Det er generelt høg luftfuktigheit i kjellarane.

Dette kjem truleg av fleire grunnar.

Som beskrive tidlegare er drenering utgått på dato. Det vil sei at overflatevatn og tilsig som trenger mot grunnmur. Det er truleg ikkje nytta plast mot grunnen.

Kapillært oppsug er eit vanleg fuktproblem som ofte ignoreres. Står fundament og mur i fuktig grunn, transporterer konstruksjonens kapillære krefter vann og fukt opp i mur. Dette skaper saltutslag, misfarging på mur, malingsflass- og bobler, sopp og dårleg inneklime.

Det er truleg ikkje nytta plast mot grunnen. Dette gjer og kapillært oppsug i golv.

Rekvirent har satt ein avfuktar i kjellar for å halda luftfuktigheita nede. Til tider kan luftfuktigheita i kjellar vera opp mot 80%.

Underteikna vurderer ventilar og luftutveksling til ikkje å vera tilstrekkelig. Dette med bakgrunn i at ein ventil i vegg og vindauge ikkje er tilstrekkelig for å få ein god luftsirkulasjon.

For god ventilasjon må det og vera overstrømming av luft frå rom til rom. Dette får ein ved å f.eks ha ei spalte mellom dørbord og terskel. Eventuelt ein ventil mellom romma.

**Merknader:** Takstmannen prisvurdering ved TG3 er tiltenkt ny drenering og forbetring av ventilasjon i rom under terreng.

Meirkostnadar må reknast med.

## **10. VVS**

### **TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1950-talet med sporadisk oppgradering

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Eldre anlegg for vatn og avløp.

Røyre er truleg frå 1950-talet med sporadisk oppgradering på kjøkken og bad.

Hovudstoppekran i rom i kjellar er funksjonstesta. Stoppekran fungerer.

Utvendig stoppekran er ikkje funksjonstesta. Ukjent tilstand.

I kjellar der vannrør er synlege er det registrert ein del kondens på røyrene. Røyre har tidlegare vore isolert, men isolasjon er gnagd på av mus eller liknande.

Det er registrert ein del korrosjon på rør i kjellar.

Rekvirent opplyser om trykk i kraner har vorte redusert noko sidan 2001. Dette kan tyda på groing/korrosjon i røyrene.

Elles er det ikkje registrert feil og manglar på befaringsdagen.

Sjølv om vannrør og avløpsrør kan fungera mangel år til vurderer undertekna vann- og avløpsrør til å vera utgått på dato. Dette me bakgrunn i erfaring om lekkasjar som plutsleg kan oppstå. Dette må takast omsyn til.

Ny og endra bruk kan ha verknad på rørsystema.

Avløpsanlegg i støypejern og plast.

Forutan vannlåsar under vask på bad og kjøkken og tilgjengelige rør i kjellar er mykje av avløpsanlegget skjult, som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Det er registrert ein del rust i sluk på bad.

Vannlåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert noko avvik.

På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vannlåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vannlåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Det er ikkje montert automatisk lekkasjestoppar i bustaden.

På generelt grunnlag anbefalar undertekna å montera automatisk lekkasjestoppar i rom med vanninstallasjonar utan sluk.

#### **Merknader:**

##### **TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1995

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Oso varmtvannsberedar med 116 liter effekt og 2kW effekt.

Varmtvannsberedar er produsert i 1995.

Det er ikkje registrert feil og manglar på VVB på befaringsdagen.

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder. VVB har overstige ein alder som tilseier at skader kan oppstå.

Sluk i rom som lekkasjesikring.

#### **Merknader:**

##### **Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### **Merknader:**

##### **Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Det er opplyst i salsprospekt frå 2001 at det tidlegare har vore oljefyr i bustaden og at ny eigar må ha driftsettersyn ved tilkopling av anlegg.

Rekvirent opplyser at han ikkje er kjent med oljetank på eigedommen. Det er heller ikkje observert røyropplegg for oljefyr innvendig i bustaden.

Tek atterhald om skjulte rør og oljetank på eigedommen.



**Merknader:****TG 2** 10.5 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har mekanisk ventilasjon.
- Boligen har ikke balansert ventilasjon.
- Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Underteikna vurderer ventilar og luftutveksling til ikkje å vera tilstrekkelig. Dette med bakgrunn i at vanlege friskluftventilar og spalteventilar i vindauger ikkje er montert. Det er montert avtrekksvifte på bad og på kjøkken er det ventilator. Sjå på alternativ for god luftutskifting. Det er spesielt viktig på bad og kjøkken der det oppstår ein del fukt. For god ventilasjon må det og vera overstrømming av luft frå rom til rom. Dette får ein ved å f.eks ha ei spalte mellom dørbblad og terskel. Eventuelt ein ventil mellom romma.

Ventilasjon i bustaden bør utbetrast.

**Merknader:** Rekvirent opplyser at det manglar kanal i vegg mellom baderomsvifte og ytterkledning. Rekvirent opplyser at det skal monterast før salg.

Underteikna er ikkje kjent med fuktigheit i vegg som fylgjer av manglande kanal.

**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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent
- Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
- Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent
- 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 varmtvannsbereider 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.

Ver merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kunnskap innafor elektrofaget. Det er på generelt grunnlag anbefalt å gjennomføra kontroll av det elektriske anlegget for å kartlegge eventuelle skjulte feil og manglar. Kontrollen bør gjennomførast kvart 5.år og utførast av autorisert foretak. Det er også anbefalt å gjennomføra kontroll ved eigarskifte. Underteikna tek atterhald om skjulte feil og manglar.

Rekvirent opplyser at "Inntak, sikringsskap og en del annet elektrisk ble rehabilitert i 2019, andre deler fra ca 2008". Elektrisk anlegg består av ein del nye og nokre gamle komponentar. Noko skjulte ledningar og noko utanpåliggande.

Rekvirent opplyser at arbeid med elektrisk anlegg i stova og på eit soverom på loft er utført på eigeninnsats (Eigar har utdanning innafor elektrofaget) Men det føreligg ikkje samsvarserklæring på arbeid som er gjort på eigeninnsats. Det føreligg samsvarserklæring på anna arbeid som er gjort i noverande eigar si eigartid.

**Merknader:**



## 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 ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndreker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

## TILLEGGSPPLYSNINGER:

---

- Det er ikkje framlagt dokumenter frå bygningsmyndigheitane.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 grunna fukt i kjellar samt generelt alder og slitasje på grunnmurar. Dreneringa har overstige ein alder som tilseier at det er på tide med rehabilitering av dreneringa. Grunnmurar må haldast under oppsyn og vedlikehald må utførast for å oppretthalda standen. Kosekvens ved deffekt drenering er fuktigheit i rom under terreng. Fuktigheita i rom under terreng skapar dårleg miljø og mugg og sopp kan oppstå. Materialar tek skade av fuktigheita.
1.3	Terrengforhold
	TG2 grunna mangelfullt fallforhold på tomta. Konsekvens er unødvendig fukt som renn mot konstruksjonen/bygningskroppen. Fukt mot bygningskroppen kan forårsake fuktigheit grunnmur og i rom under terreng.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Takkonstruksjonen er vurdert til TG2 med bakgrunn i manglande kunnskap om lufting av takkonstruksjonen. Lufting av takkonstruksjon er viktig for å drenerer/lufte ut eventuell fukt/kondens som oppstår på undertak.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Veranda er vurdert til TG2 med bakgrunn i underdimensjonering på bjelkar iflg. bjelkelagstabell. Ved for stor belastning kan det opplevast svipt. I ytterste konsekvens kan det oppstå brudd på bjelkar. Det er og registrert noko manglande oppkant frå terrassedekke til balkongdør. Ved oppsamling av vatn vil balkongdør trekke fuktigheit. Malingflass, sprekker og tendens til råte i terskel på balkongdør er registrert.  Betongdekke på terrasse i kjellar har ein del sprekker og nokre stader har betongen løysna. Armeringsjern er eksponert for vatn som kan gje korrosjon.  Rekkverk på veranda/terrasse med høgdeforskjell på meir enn 0,5meter til terreng skal vurderast etter dagens forskrift. Aktuelt rekkverk på terrasse ved kjellar er ikkje bygd ihht. dagens krav til høgde. Rekkverket skal ha ein høgde på 1 meter og klatresikkert 0,75m opp frå dekke. Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskriften krev at avviket skal opplyst om. Rekkverk kan vera bygd ihht. regelverk på oppføringstidspunktet.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i bom i fliser og observert flekk som kan tyde på korrosjon frå koparrøyr. Bom i flis vil sei at det har oppstått hulrom under fliser ved flislegging eller i etterkant av flislegginga. Hulrommet kan gjera at flisa kan slå sprekker, og i ytterste konsekvens kan den skade undeliggande membran. Flekk som er observert kan tyde på korrosjon frå koparrøyr under gulv. Ukjent om det er lekkasje i røyr.
9.1.1	Kjellar Veggens og himlingens overflater
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i observert aktivitet frå borebiller. Det ser ikkje ut som det har svekka konstruksjonen, men det er ein overhengande fare. Mangelfull ventilering av kjellar. Fuktig klima er ein konsekvens av mangelfull ventilering. Då det truleg ikkje er nytta plast i grunnen vil de vera kapilærsug i betongen som igjen gjer fuktig klima i kjellar.
9.1.2	Kjellar Gulvets overflate
	TG2 grunna truleg manglande plast i grunnen. Dette kan gje kapilærsug i betongen. Kapillært oppsug er eit vanleg fuktproblem som ofte ignoreres. Står fundament og mur i fuktig grunn, transporterer konstruksjonens kapillære krefter vann og fukt opp i mur. Dette skaper saltutslag, misfarging på mur, malingsflass- og bobler, sopp og dårleg inneklima.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 med bakgrunn i alder på vann- og avløpsrør. Vatn- avløpsrør vil over tid svekkast og til slutt slå lekk. Det er ikkje registrert feil og manglar på befaringsdagen, men lekkasje i framtida kan likevel ikkje utelukkast.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 grunna alder på VVB. VVB har overstige 15 år. Varmtvannsberedar har anbefalt brukstid på 15-20 år. Konsekvens ved elde og slitasje på VVB kan vera lekkasje.
10.5	Ventilasjon
	TG2 grunna generelt manglande ventilasjon i bustaden. Klima kan opplevast noko tungt og fuktig. Anbefalar å ta kontakt med ventilasjonsmontør for berekning av ventilasjon tilpassa bustaden.
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG2 på elektrisk anlegg grunna manglande samsvarserklæring på deler av elektrisk anlegg.  
Samsvarserklæring er eit dokument som beskriv arbeid som er gjort og at det er utført ihht. gjeldande regelverk.  
Ved manglande samsvarserklæring har ikkje underteikna moglegheit til å kontrollera dokumentasjon på utført arbeid og at det er gjort ihht. regelverk.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vindauger vert vurdert til TG3 med bakgrunn i alder og slitasje på vindauger i kjellar. Resterande vindauger framstår i grei stand. Malingflass, noko råte og sprekker i ruter er registrert på vindauger i kjellar.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG3 grunna funn av forhøga fuktverdiar i baderomsplater i dusjsone. Fukt har trukke opp i plata grunna manglande sokkellist/silikon i underkant. Konsekvens er fuktskader på abderomsplater og vidare fuktskader i konstruksjonen bak baderomsplater.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Punktet er vurdert til TG3 med bakgrunn i forhøga fuktverdiar i baderomsplater i dusjsone. Fukskader kan trekke vidare inn i konstruksjonen. Membran under fliser har nådd ein alder som tilseier at det bør haldast under tilsyn og tiltak må reknast med.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
9.1.3	Kjellar Fuktmåling og ventilasjon
	Punktet er vurdert til TG3 med bakgrunn i fuktig klima i kjellar. Dette skaper saltutslag, misfarging på mur, malingsflass- og bobler, sopp og dårleg inneklima.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-