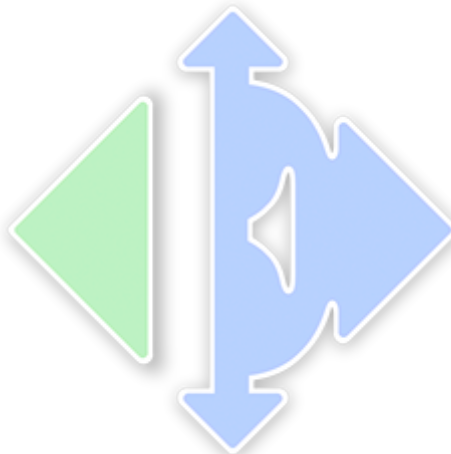


Tomannsbolig  
Vespestadhaugen 32  
5443 Bømlo



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 9 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 9 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 3 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt              |

**Utført av:**

Takstmann

**Mathias Angel Langli**

Dato: 24/07/2025

Ringvegen 12

Stord 5412

45451629

mathias@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:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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:56, Bnr: 117 |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Fredrik Frafjord |
| <b>Seksjonsnr:</b>           | 0                |
| <b>Festenr:</b>              | 0                |
| <b>Andelsnr:</b>             | 0                |
| <b>Tomt:</b>                 | m <sup>2</sup>   |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Ikke kjent       |
| <b>Adkomst:</b>              | Vei              |
| <b>Vann:</b>                 | Offentlig        |
| <b>Avløp:</b>                | Offentlig        |
| <b>Regulering:</b>           | Ikke kjent       |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | Ikke kjent       |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | Ikke kjent       |
| <b>Ligningsverdi:</b>        | Ikke kjent       |
| <b>Byggeår:</b>              | 2006             |

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

09.04.2025

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 befaringsdagen 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. Boligen er kontrollert etter ny forskrift.

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

Fredrik Frafjord

**Tilstede under befaringen:**

Fredrik Frafjord

**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter MMS 3

**OM TOMTEN:**

Tomtestørrelse er innhentet fra propcloud.

**OM BYGGEMETODEN:**

Støpt grunnmur.

Reisverk i tre.

Saltak tekket med betongstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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

**ANNET:**

Oppvarming:

Varmepumpe luft til luft.

Varmekabel på begge bad og vaskerom.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Iht. NS3940 er det rommet sin bruk på befaringsdagen som skal være grunnlaget for klassifisering som primærdel/sekundær del 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 da den ikke var ferdig på befaringsdagen.

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):**

Gulvflatene er av gulvbelegg og laminat.

Veggflatene er kledd med malt panel og baderomsplater.

Himlinger er av malte plater.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Det er skade på innvendig dør på vaskerom.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligen skal selges.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Opplysninger fra eier:

Varmepumpe luft til luft montert i 2021.

Det er montert nytt kjøkken i 2023.

Gjerde på tomtegrense montert sommer 2022.

Utvendig bod er bygd i 2011.

**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 m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| 1. Etasje   | 85    | 7     | 0     | 20  | 85       | 7        |
| Loft        | 60    | 0     | 0     | 0   | 58       | 2        |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 145   | 7     | 0     | 20  | 143      | 9        |
| SUM BRA     | 152   |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |          |          |
| SUM BRA     |       |       |       |     |          |          |

**BRA-i:**

1. Etasje:

Gang, vaskerom, bad, soverom, stue og kjøkken.

Loft:

Gang, bad, 3 soverom og bod.

**BRA-e:**

Utvendig bod.

**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:

Det er ingen garasje.

---

**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Mathias Angel Langli**

Bygningssakkyndig

24/07/2025



**LANGLI TAKST AS**

TAKSERING - OG RÅDGIVINGSTJENESTER

Mathias Angel Langli



## 1. Grunn og fundamenter

### TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Støpt grunnmur. Fremstår i normalt god stand. Nedgravd drencsystem er ikke synlig. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

**Merknader:** Ingen merknader.

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Det er ingen krypekjeller.

**Merknader:**

### TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

**Merknader:** Ingen merknader.

## 2. Yttervegger

### TG 1 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 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.

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

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det registreres luftespalte med musebånd i underkant av kledningen, ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

**Merknader:** Ingen merknader utover at normalt periodisk vedlikehold må påberegnes.

## 3. Vinduer og ytterdører

### TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.  
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindu i trekarmer med 2 lags glass ifra 2005.  
Terrassedør i tre med 2 lags glass ifra byggeår.  
Ytterdør i tre ifra byggeår.  
Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.  
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av dører.

**Merknader:** Ingen merknader.  
Trevindu har en forventet levetid på 20-60 år.

#### 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.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.  
Taket er tekket med betongstein.

**Merknader:** Det er ikke snøfangere på takflatene.

##### TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2006  
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.  
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

**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 påvist ventilering av yttertaket.

Tilgang til deler av loftkonstruksjonen via luker i knevegger.  
Innvendige overflater er visuelt kontrollert uten at det er funnet avvik av betydning.  
Det er søkt etter fukt visuelt og med fuktmåler på overflater. ingen avvik.

**Merknader:** Ingen merknader.

#### 6. Balkonger, verandaer og lignende

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjoner.

Rekkverk i tre.

Terrasebord i behandlet tre.

**Merknader:** Rekkverkshøyde ble målt til 92 cm. Dagens krav er 100 cm.

Det er påvist noe avskalling av maling.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom kledning og platting.



## 7. Våtrom

### 7.1 Bad 1. etasje

#### **TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

5 mm plater på veggflater.

Malte plater i himling.

Enkel vask med skapinnredning og speil.

Vegghengt toalett.

Frittstående dusjkabinett.

Frittstående badekar.

**Merknader:** Det er ikke godkjente våtromsplater på bad. Det er montert 5 mm plater som ikke er godkjent for våtrom.

#### **TG 1** 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 ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvflaten er av gulvbelegg.  
Fall er kontrollert med laser.  
Det er ca 5 mm fall fra dør til dusjkabinett.  
Det er ca. 30 mm fall fra dør til topp sluk ved badekar.

**Merknader:** Ingen merknader utover normal slitasje på overflater.

#### **TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006  
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.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.  
Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Fukt er kontrollert med pigger i ramme fra åpning i vegg på vaskerom. Ingen avvik.

**Merknader:** Det er ingen dokumentasjon på utført arbeid.

### **7.2 Vaskerom**

#### **TG 3** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.  
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
Det er ventiler som kan åpnes.

Veggplatene er kledd med malt trepanel.  
Malte plater i himling.  
Enkel vask i stål.  
Benkeinnredning.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Frittstående varmtvannsbereder.

**Merknader:** Det er ikke montert godkjente våtromsplater i våtsoner. Det må monteres våtromsplate ved vask.

#### **TG 1** 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 inspisert.  
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvflaten er av gulvbelegg,  
Fall er kontrollert med laser.  
Det er ca 40 mm fall fra dør til topp sluk.

**Merknader:** Ingen merknader utover normal slitasje på overflater.

#### **TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006  
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.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.  
Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

**Merknader:** Det er ingen dokumentasjon på utført arbeid.  
Hullboring ble ikke foretatt da vanninstallasjoner er på yttervegg.

### **7.3 Bad 2. etasje**

#### **TG 3** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke 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.

5 mm plater på veggflater.  
Malte plater i himling.  
Enkel vask med skapinnredning og speil.  
Vegghengt toalett.  
Frittstående dusjkabinett

**Merknader:** Det er ikke godkjente våtromsplater på bad. Det er montert 5 mm plater som ikke er godkjent for våtrom.

#### **TG 2** 7.3.2 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 ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvbelegg på gulv.  
Fall er kontrollert med laser.  
Det er ca. 2 mm fall fra dør til dusjkabinett.

**Merknader:** Det er stedvis flekker på belegg.  
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.



#### TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006  
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.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.  
Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

**Merknader:** Hullboring ble ikke foretatt da vanninstallasjoner er på nabo sin vegg. Fukt er kontrollert med fuktindikator og pigger i våtsoner. Ingen avvik.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.



## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2006

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.

Grå kjøkkeninnredning med nedfelt vask i kompositt.

Integrert platetopp og stekeovn.

Frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Fritthengende ventilator over platetopp.

**Merknader:** Ingen merknader utover normal slitasje.

## 9. Rom under terreng

### 10. VVS

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006

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.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Innvendige vannrør utført som rør i rør med fordelerskap.

Avløpsrør i pvc.

Mindre avløpsrør under vasker er kontrollert.

Det er ingen indikasjoner på lekkasjer.

Hovedstoppekran er funksjonstestet.

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

**Merknader:** Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne.

Det mangler spalte/dreneringshull til wc.

#### TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Bereder på 198 liter plassert på vaskerom, like i nærheten av sluk.

Det er ingen tegn til drypp eller lekkasje på befaringsdagen.

**Merknader:** Varmtvannsberedere har en forventet levetid på 15-30 år.  
Med en anbefalt brukstid på 20 år.

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Det er ingen vannbåren varme.

**Merknader:**

#### TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2021

Varmepumpe luft til luft montert i stue i 2021.

**Merknader:** Ingen merknader.

#### TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2006

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 naturlig ventilert gjennom ventiler i de fleste vindu.

Mekanisk avtrekk på bad og vaskerom.

Periodevis mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

**Merknader:** Boligen fremstår ikke som godt nok ventilert på befaringdagen.  
Anbefaler å etablere flere veggventiler og ved bytte av vindu må det være med ventiler.

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2006

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom.

Det elektriske anlegget er kun visuelt undersøkt og ikke kontrollprøvd på befaringen.

Undertegnede har ikke spesial kompetanse i det elektriske faget.

**Merknader:** Elektrisk anlegg er et eget autorisasjonsområde. Det anbefales på generelt grunnlag å få en autorisert elektriker til å utføre en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget.



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

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

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

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:**

---

Utvendig bod er ikke søkt/meldt til kommunen.

Det mangler dokumentasjon på utført arbeid i våtrom.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

---

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

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                                                 |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1                             | Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak                                                                |
|                                 | TG2 settes grunnet mangel på snøfangere.                                                                        |
| 6.1                             | Balkonger, verandaer og lignende                                                                                |
|                                 | TG2 settes grunnet mangel på tilstrekkelig lufting.<br>TG2 settes grunnet noe avskalling av maling.             |
| 7.1.3                           | Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk                                                                     |
|                                 | TG2 settes grunnet mangel på dokumentasjon på utført arbeid.                                                    |
| 7.2.3                           | Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk                                                                          |
|                                 | TG2 settes grunnet mangel på dokumentasjon på utført arbeid.                                                    |
| 7.3.2                           | Bad 2. etasje Overflate gulv                                                                                    |
|                                 | TG2 settes grunnet for lite fall til sluk.<br>TG2 settes grunnet stedvis flekker på beleg.                      |
| 7.3.3                           | Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk                                                                     |
|                                 | TG2 settes grunnet mangel på dokumentasjon på utført arbeid.                                                    |
| 10.1                            | WC og innvendige vann- og avløpsrør                                                                             |
|                                 | TG2 settes grunnet manglende dokumentasjon på innebygget sistene.<br>TG2 settes grunnet mangel på spalte på wc. |
| 10.2                            | Varmtvannsbereder                                                                                               |
|                                 | TG2 settes grunnet alder på berederen.                                                                          |
| 10.5                            | Ventilasjon                                                                                                     |
|                                 | TG2 settes grunnet mangel på tilstrekkelig ventilasjon. Anbefaler å etablere frisklufts ventiler i alle rom.    |

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: |                                                                                    |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 7.1.1                           | Bad 1. etasje Overflate vegger og himling                                          |
|                                 | TG3 settes grunnet mangel på godkjente våtromsplater.                              |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.- |
| 7.2.1                           | Vaskerom Overflate vegger og himling                                               |
|                                 | TG3 settes grunnet mangel på godkjente våtromsplater i våtsoner.                   |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000          |
| 7.3.1                           | Bad 2. etasje Overflate vegger og himling                                          |
|                                 | TG3 settes grunnet mangel på godkjente våtromsplater.                              |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.- |