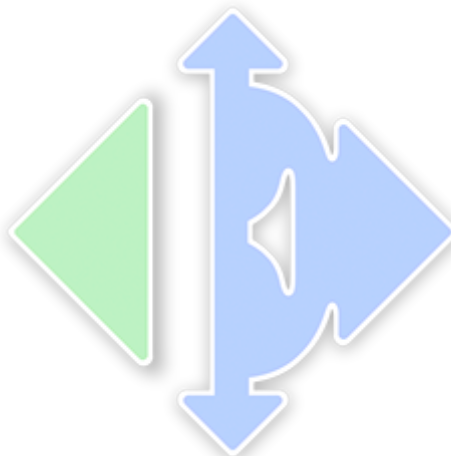


Enebolig
Eikelunden 8
1570 Dilling



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Jung Bui

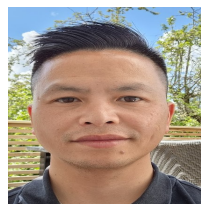
Dato: 06/08/2025

Kråkåsveien 9

Våler 1592

+4745444601

jungtb187@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:187, Bnr: 26
Hjemmelshaver:	An-Magritt Skancke-Garmaker
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	470 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat via offentlig vei.
Vann:	Offentlig tilknytting via privat fordelingsnett.
Avløp:	Offentlig tilknytting via privat fordelingsnett.
Regulering:	Jfr. Megler ved salg.
Offentl. avg. pr. år:	Inntentes av megler ved salg
Forsikringsforhold:	Inntentes av megler ved salg
Ligningsverdi:	Inntentes av megler ved salg
Byggeår:	1959

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	31.07.2025
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Taket og skorstein/pipe ble ikke inspisert, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig for besiktigelse.
Oppdragsgiver:	An-Magritt Skancke-Garmaker
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.

OM TOMTEN:

Tomteareal på ca. 470m².
Opparbeidet med grus, gressplen og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig fra 1952, påbygg med ekstra etasje i 1984.

Boligen er oppført i Siporex på betongdekke, antatt støpt plate på mark.

Yttervegger over grunnmur av Siporex med utvendig stående panel, antatt etasjeskille av trebjelkelag. Yttervegger til 2. etasje er oppført i bindingsverk.

Sadlet tretak, ytre tekking med stålplater. Takrenner og nedløp i stål.

Vinduer av trerammer med 2 lagsglass, fra 1982- 85.

Inngangsdør med profilert dørblad, av heltre.

I 2. etasje brukes kne loftet som lagringsplass, samt at det er oppført skap plasser/lagringsplasser.

Varmekabler i alle rom i 1. etasje (hjemmelshaver opplyser om at alle virker)

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig med vedlikeholdsbehov og tiltak/utbedringer.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger.

Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

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

ANNET:

Parkering:

- Parkering på egen tomt.

Oppvarming:

- Varmepumpe, peis forøvrig elektrisk oppvarming. Varmekabler i alle rom i 1. etasje (hjemmelshaver opplyser om at alle virker)

DOKUMENTKONTROLL:

- PropCloud.no

- Tidligere salgsrapport.

- Matrikkelbrev, utskriftsdato 05.10.2016.

- Tidligere tegninger.

- Egenerklæringsskjema.

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

Tak/himling:

- Panel, takess plater.

Vegger:

- Malte plater, våtroms tapet, tapet og fliser over kjøkkenbenk .

Gulv:

- Laminat, malt betong, gulvbelegg på vaskerom/tekniskrom, bad/wc i første og andre etasje, samt gang/entre.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Stue:

- Skade/hakk/riss på vegger, tak og gulv.

- Nivå forskjell opp mot 15mm.

Gang/entre.

- Skade/hakk/riss på vegger, tak, gulv, lister og karmen.

Trappegang i 1 og 2. etasje.

- Skade/hakk/riss på vegger, tak, gulv, lister og karmen.

Soverom 1, 2 og 3.

- Skade/knirk/hakk/riss på vegger, tak, gulv, lister og karmen.

- Nivå forskjell opp mot 15mm.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifterapport ifm. salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2024:

- Husvask og malt våren 2024 på nord og vestsiden, grunnet sykdom ble ikke resten av veggene malt.

2023:

- Varmepumpe av merke Mitsubishi Electric.

2015:

- Kjøpt av ekstra tomt, på ca. 91m²

1984:

- Påbygg med 1. etasje.
-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.Etasje	69m ²			16m ²	69m ²	
2.Etasje.	55m ²			13m ²	55m ²	
SUM BYGNING	124m ²			29m ²	124m ²	
SUM BRA	131m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje	27m ²					
SUM BYGNING	27m ²					
SUM BRA	32m ²					

BRA-i:

1.Etasje:

- Stue, kjøkken, gang/entre, trappegang, bad/wc, vaskerom/tekniskrom.

2.Etasje:

- Bad, 3. soverom, trappegang.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.

Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift

og mangle godkjenning fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

1. Etasje ble målt til sammen ca. 68,86m², avrundes til 69m². Det har blitt med beregnet med ca. 7m² av ytterveggene. Da de er bygget av siporex som er ca. 400mm tykke.

2. Etasje ble målt til ca. 55,3m² av total gulv areal, avrundes til 55m². Det er kun medtatt arealer fra innsiden av yttervegger.

Etasjen har skråtak/himling, dermed tilfredsstiller ikke hele etasjen kravene for arealmåling iht. NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger. Det gir et fratrekk på ca. 21m², total målbart gulvareal er ca. 34m².

Totalt målbart gulvareal av boligen, er på ca. 103m² (Sum bygning)

Garasjen målt til ca. 26,79m², avrundes til 27m²

GARASJE / UTHUS:

Garasjen er på ca. 27m².

Med støpt plate på mark, antatt på stabilt grunn.

Vegger av siporex, bekledd med stående panel og puss.

Pulpettak av siporex elementer, tekket med takpapp.

Manuelt garasjeport.

Merknader.

Påvist:

- Fukt på vegg og gulv.
- Defekt vippeport.
- Skade/løs på takpapp.
- Tett takrenne.
- Registrert vanninnsig på vegg/gulv.
- Sprekker/skader riss på vegger, tak og gulv.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

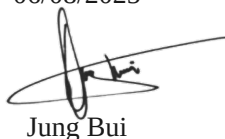
Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.

Med over 20 års erfaring innen nybygg, restaurering og tilstandsanalyse av boliger.

06/08/2025



Jung Bui

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Byggegrunn er ukjent, antatt støpt plate på mark.

Når fundamentet ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon, kan det være lurt å følge opp med jevnlig kontroll for å sikre at dreneringen fungerer som den skal og at det ikke oppstår problemer med grunnforholdene.

Dersom det er usikkerhet rundt tilstanden på fundamentet eller dreneringen, kan det være en god idé å få utført en grundigere vurdering av en bygningssakkyndig eller geoteknisk ekspert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten, på bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Merknader:

Påvist:

- Sprekker i ringmur.
- Synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.
- Fukt på garasje vegg mot grunn.
- Ras fare på støttemur.
- Manglende drenering, noe som gjør at drenering og sikring mot vann og fuktighet ikke er tilfredsstillende.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

- Bygningsdelen eksisterer ikke.

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Boligen er antatt oppført på stabilt terreng.

Grus belagt og gressplen rundt boligen.

Merknader:

- Synlig fall fra grunnmur.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk av tre, antatt isolert etter datidens byggeskikk. Bekledd med stående panel.

Selve vegg konstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det ble foretatt stikktaking og fuktkontrollert stedvis på panel, ikke påvist forhøyet fuktverdi på befaringsdagen.

Merknader:

Påvist:

- Sprekker/skader/svart sopp i panel.
- Flass av maling på panel.
- Ikke tilstrekkelig lufting bak panel.
- Vedlikeholdsbehov på fasade.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører av trerammer med 2 lags glass fra 1982- 85.

Inngangsdør av merke Leksand, med brannteknisk klass EL30. Antatt er fra byggeår.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

Vinduer/dører har en levetid på mellom 20-30 år.

Merknader:

- Justerings/vedlikeholds behov på vinduer.
- Påvist sopp/mugg på vinduskarmer.
- Påvist sprekker/riss/skader på innvendig foringer/lister/karmer.
- Påvist avvik ved beslag, vannbord. Utvendig belistninger ligger helt på vannblekk. Dette medfører til fukt og råte.
- Påvist skader/riss på terrassedør og ytterdør.
- Over forventet levetid.
- Løs dørhåndtak til ytterdør.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Saltak av konstruksjon, ytre teking med dobbelkrum betong takstein. Antatt undertaket er tett.

Merknader:

- Undertaket er ikke inspisert, kun fra knelofsluke.
 - Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for sjekk/kontroll av utvendig takteking.
 - Skorstein over tak er ikke inspisert/kontrollert.
- Samt det var begrenset inspeksjons muligheter rundt gjennomføringer igjennom tak.
- Hjemmelshaver opplyser om at det er skadedyr i taket/boligen.
 - Manglende snøfanger på taket, takstmann anbefaler montering av snøfanger for å unngå snø/isras, skader på personer og eiendeler.
 - Det gjøres kun en skjønnsmessig vurdering av forholdene.
 - Loft ble ikke inspisert av takstmann, Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for sjekk/kontroll på befaringsdagen.
- Anbefales kontroll/sjekk i nær fremtid.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1984

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

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist avvik på sluk eller renner.

Det er ikke påvist overløp.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak fra 1984 av sutaksplater, antatt undertak er tett. Yttertekking av dobbelkrum betong takstein.

Merknader:

Påvist:

- Mose på taket.
- Avvik/vedlikeholdsbehov på takrenner.
- Rust/flass på kåpebord/takbeslag.
- Skorstein/pipe over tak er ikke inspisert.
- Avvik på renner og nedløp.
- Manglende snøfanger.
- Ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Bygningsdel ikke undersøkt.

Merknader:

- Bygningsdel ikke undersøkt.
- Takstmann anbefaler nærmer kontroll/sjekk av fagpersonell.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er 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.

Boligen har en terrasse på ca. 16m² i 1.etasje. Tilgang via skyvedør i stuen.

Bygget på bakkeplan, med impregnerte materialer.

Balkong på ca. 14m² i gulvflate, tilgang via balkongdør i soverom 1 i 2.etasje.

Bygget med impregnerte materialer, rekkverks høyde på ca. 90cm.

Merknader:

Påvist:

- Svikt/avvik i bærekonstruksjon og bord på terrassen.
- Rasfare på støttemur.
- Sprekker/riss/skader/grønske på overflater.
- Vedlikeholds behov.
- Sopp dannelser på overflater.
- Rekkverks høyden tilfredsstiller ikke dagens krav for balkong/terrasser som er over 50cm fra bakkenivå. Dagens krav er 100cm.

7. Våtrom**7.1 Bad/wc i 1. Etasje.****TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom er innredet med enkel vask med ettgreps blandebatteri, under/overskap med lys, speil, dusjkabinett, frittstående wc, avtrekks vifte og taklys i taket.

Himling:

- Panel.

Vegger:

- Våtromstapet.

Merknader:

Påvist:

- Defekt avtrekksvifte.
- Sopp/muggdannelse på vegg, bak dusjkabinett
- Defekt taklys.
- Skader/riss på våtromstapet.
- Justerings behov på dør.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Støpt betong gulv med beleg.

Fall mot sluk ved døråpning er ca. 12mm.

Merknader:

Påvist:

- Skade/sprekker/riss i gulv.
- Sopp/muggdannelse bak dusjkabinett.
- Avvik på beleg under wc.
- Avvik fall til sluk, tilfredsstiller ikke dagens våtromsnorm. Dagens krav er min. 25mm til toppen av sluk.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Uvisst alder på membran/belegg.

Det ble gjort hullboring i et tilstøtende rom eller vegg, samt det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmåleverktøy, ingen merknader på befaringsdagen.

Merknader:

Påvist:

- Skade/sprekker/riss i gulv.
- Sopp/muggdannelse bak dusjkabinett.
- Avvik på belegg under wc.

Dusjkabinett ligger over sluk, det var ikke sikkerhets forsvarlig å flytte på den. Dermed er ikke sluket inspisert på befaringsdagen.

7.2 Bad/wc i 2. Etasje.**TG 3** 7.2.1 Overflate vegger og himling

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

Baderom er innredet med enkel vask med ettgreps blandeatteri, underskap og sideskap, speil med lys, badekar med blandeatteri, panelovn og frittstående wc.

Himling:

- Panel.

Vegger:

- Våtromstapet.

Merknader:

Påvist:

- Sprekker/riss i takpanel.
- Manglende avtrekksvifte, for å føre fukt ut av rommet.
- Skade/riss/svelle skade på baderoms innredning.
- Avvik på overgang mellom gulv og vegg.
- Skade/riss på dør/lister/karm.
- Skade på tapet.

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som 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.

Gulvbelegg med oppbrett mot vegg på ca. 6cm.

Merknader:

Påvist:

- Mot fall fra toppen av sluk mot døråpning med ca. 6mm.
- Badet rommet tilfredsstillende ikke dagens våtromsnorm.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Uvisst

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.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Uvisst alder på gulvbelegg.

Synlig belegg under klemring i sluk.

Det ble gjort hullboring i et tilstøtende rom eller vegg, og det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmåleverktøy, ingen merknader på befaringsdagen

Merknader:

Påvist:

- Mot fall fra toppen av sluk mot døråpning med ca. 6mm.
- Avvik av gjennomføring rundt vannrør/avløpsrør i gulv.
- Badet rommet tilfredsstillende ikke dagens våtromsnorm.

7.3 Vaskerom i 1. Etasje.**TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom innredet med:

- Servant med 2 kummer, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, vegg ventil, vindu, hyller, varmvannsbereder.

Tak:

- Takess plater.

Vegger:

- Malte plater.

Merknader:

Påvist:

- Avvik av utførelse av vegg mot murvegg.
- Manglende ferdig stilt arbeid rundt vindu/dør.
- Manglende luftespalte under dør.
- Skade/riss/hakk på vegg.
- Manglende avtrekksvifte.

TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Betong støpt gulv, stedvis oppbrett mot vegg med beleg, eller malt gulv.

Merknader:

Påvist:

- Tilfredsstillende ikke dagens våtromsnorm.
- Sprekker/skader/riss/flass på gulv

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra Uvisst

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.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Gulvet er malt samt stedvis belagt med beleg.

Det ble gjort hullboring i veggen, og det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmåleverktøy, ingen merknader på befaringsdagen.

Merknader:

Påvist:

- Manglende membran.

8. Kjøkken**8.1 1****TG 2** 8.1 1

Vanninstallasjonen er fra Uvisst.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken er innredet med:

- Under/overskap med profilerte og glass fronter, laminerte benkeplater, dobbel kummer med ettgreps blandebatteri, fliser over benkeplater, mekanisk avtrekksvifte, frittstående komfyr med stekeovn og kjølfrysenskap, micro ovn.

Tak:

- Takess plater.

Vegger:

- Tapet og fliser.

Gulv:

- Gulv beleg.

Merknader:

Påvist:

- Skade/hakk/riss på fronter/skap.
- Mugg/soppdannelse på silikon mellom kjøkkenbenk.
- Svelleskade på benkeplate.
- Sprekk/riss i fuger.
- Justerings behov på fronter.
- Manglende komfyrvakt.
- Rens/vedlikehold av mekanisk avtrekksvifte.
- Skade/riss på gulvbelegg.

9. Rom under terreng**9.1 Bygningsdelen eksisterer ikke.****Ingen** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

- Bygningsdelen eksisterer ikke.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

- Bygningsdelen eksisterer ikke.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

- Bygningsdelen eksisterer ikke.

10. VVS**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1984

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Materiale og sammenkoblingspunkter 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.

Hovedsakelig vannførende rør i kobber og avløpsrør av plast. Anlegg er antatt fra 1984.

Hovedstoppekranen ble lokalisert og funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen, Tilgang via vaskerom i 1. etasje.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Merknader:

- Anlegget vurderes det som utgått på dato
- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Uvisst.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er på ca. 200l av merke Hekla, ukjent alder. Direkte tilkoblet til egen veggboks.

Den er plassert inne på vaskerom.

Merknader:

Påvist:

- Korrosjon i bunn av varmtvannsbereder.
- Varmtvannsbereder er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

- Bygningsdelen eksisterer ikke.

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

- Iht. egenerklæringsskjema fra hjemmelshaver, så er det opplyst at det ikke finnes nedgravd oljetank på eiendommen

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i Uvisst.

Det var sist inspisert i Uvisst.

Det var rengjort i Uvisst.

Anlegget ble sist fornyet i Uvisst.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon fra vinduer/dører samt ventiler på vinduer, og mekanisk avtrekksvifte på kjøkken og bad i 1. etasje.

Merknader:

Påvist:

- Manglende avtrekksvifte på badet i 2. etasje og vaskerom i 1. etasje.
- Defekt avtrekksvifte til badet i 1. etasje.
- Uvisst når sist anlegget inspisert/rengjort.
- Vedlikehold/rens av ventiler og filter til avtrekksvifte på kjøkken.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Uvisst.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1952

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Uvisst.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med skrusikringer og kursfortegnelse. Den er plassert inne i garasjen.

Merknader:

- Påvist utett sikringsskap, fare for støt.
- Påvist korrosjon i en sikring.
- Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell. Takstmann anbefaler el-takst/sjekk av 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 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:

- Radonmåling er ikke utført av takstmann. Det anbefales at fagpersonell gjennomfører måling for å fastslå radonnivået.
 - For oppdaterte, godkjente tegninger og informasjon om godkjenning av rommenes bruk, vennligst kontakt megler.
 - 2. etasje ble målt til ca. 55,3m² av total gulv areal, avrundes til 55m². Etasjen har skråtak/himling, dermed tilfredsstiller ikke hele etasjen kravene for arealmåling iht. NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger. Det gir et fratrekk på ca. 21m², total målbart gulvareal er ca. 34m².
- Totalt målbart gulvareal av boligen, er på ca. 103m² (Sum bygning 69+34= 103m²)

- Muntlig informasjon er gitt av hjemmelshaver, og omfatter alle årstall samt bygningsmessige påkostninger som er dokumentert i takstdokumentet.

- Takets tilstand er vurdert skjønnsmessig fra bakkenivå, da takstmann mener at en inspeksjon oppå taket ikke er forsvarlig av sikkerhetsmessige årsaker.

- Loft er ikke inspisert, inspeksjon var ikke forsvarlig av sikkerhetsmessige årsaker.

- Kneloft er kun inspisert ved luke, da takstmann vurderer at en ytterligere inspeksjon ikke er forsvarlig av sikkerhetsmessige grunner. Vurderingene er basert på det som er synlig og oppdaget fra kneluke.

- Boligen har romhøyde fra 2360mm opptil ca. 2430mm.

- Påvist nivå forskjell i gulvet til 1 og 2.etasje, opptil ca. 15mm.

- Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelige å oppdage på befaringen, særlig innenfor områder som membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsrør.

- Utbedringskostnader vil variere avhengig av personlige valg av materialer og markedspriser på tjenester og produkter, og dette skal ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker eller entreprenør.

- Kostnadsestimatet er et anslag for nødvendig kontroll og eventuelle enkle utbedringer. Hvis kontrollen avdekker ytterligere skader, feil eller mangler, må det påregnes tilleggskostnader for utbedringene.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Peis/pipe, defekt tettings pakning, utett rør gjennomføring til pipe.
- Manglende fluenetting i gesimskasser.
- Defekt markise til terrasse.
- Støttemur mot bak huset, samt ved siden av terrassen. (fare for ras)
- Drenering mot garasje vegg, fra baksiden.
- Defekt garasjeport.
- Tak overbygg ved inngangsdøra.
- Skadedyr kontroll/sjekk. (hjemmelshaver opplyser om at det er påvist skadedyr i boligen)
- El-takst/sjekk av anlegget.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	TG2 er satt iht. merknader. Takstmann anbefaler: - Vedlikehold, for å forlenge levetiden på bygningsdelen. - At merknadene må overvåkes videre for å følge med på utviklingen. Dette indikerer at det er behov for ekstra oppfølging for å sikre at eventuelle fare for større skader eller følgeskader.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 er satt iht. merknader. Vedlikehold/overflatebehandling/utskifting må påregnes, samt at en evt. utskifting må påregnes.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 er satt iht. merknader. Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer for å håndtere merknadene innen nær fremtid. Dette vil bidra til å ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.
7.3.1	Vaskerom i 1. Etasje. Overflate vegger og himling
	TG2 er satt iht. merknader. Tiltak/utbedringer må påregnes i nær fremtid, for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.
8.1	1 1
	TG2 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes i nær fremtid, anbefales kontakte fagpersonell for utbedringene.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 er satt iht. merknader. Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 er satt iht. merknad. Takstmann anbefaler utskifting av varmtvannsbereder i nær fremtid.
10.5	Ventilasjon
	TG2 er satt iht. merknader. Anbefales tiltak/utbedringer, samt montering av avtrekksvifte på badet, samt vedlikehold og rens av ventiler og filter til avtrekksvifte på kjøkkenet er viktig for å sikre god luftkvalitet, effektiv drift og forhindre oppbygging av fett og smuss.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 er satt iht. merknader. Takstmann anbefaler: - Drenering rundt boligen/garasjen, for sikring mot vann og fuktighet i ringmur. - Det anbefales at denne bygningsdelen overvåkes videre for å følge med på utviklingen. Dette indikerer at det er behov for ekstra oppfølging for å sikre at eventuelle fare for større skader eller følgeskader. Sjablonmessig anslags for eventuell utbedre merknadene, er på ca. 100-300 000,-
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 er satt iht. merknader. Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer for å håndtere merknadene innen nær fremtid. Dette vil bidra til å ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader. Sjablong anslag for utbedringer av merknader, er ca. 25- 50 000,-
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.1	Bad/wc i 1. Etasje. Overflate vegger og himling
	TG3 er satt iht. merknader. Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer av merknadene innen nær fremtid. Dette vil bidra til å forbedre luft og ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.
7.1.2	Bad/wc i 1. Etasje. Overflate gulv
	TG3 er satt iht. merknader. Tiltak/utbedringer må påregnes i nær fremtid, for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.
7.1.3	Bad/wc i 1. Etasje. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes, sjablonmessig anslags sum for total renovering av badet er på ca. 100-300 00,-
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.1	Bad/wc i 2. Etasje. Overflate vegger og himling
	TG3 er satt iht. merknader. Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer av merknadene innen nær fremtid. Dette vil bidra til å forbedre luft og ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.
7.2.2	Bad/wc i 2. Etasje. Overflate gulv
	TG3 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes.
7.2.3	Bad/wc i 2. Etasje. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes, sjablonmessig anslags sum for total renovering av badet er på ca. 100-300 000,-
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.3.2	Vaskerom i 1. Etasje. Overflate gulv
	TG3 er satt iht. merknader. Tiltak/utbedringer må påregnes i nær fremtid, for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

7.3.3	Vaskerom i 1. Etasje. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 er satt iht. merknader. Tiltak/utbedringer må påregnes i nær fremtid, for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader. Sjablommessig anslags sum er for både utbedring av gulv og membran.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-