

Selveier tomannsbolig (hel)  
 Holhovdvegen 8  
 5722 Dalekvam



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
5	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 15/10/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.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>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	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.
<b>TG 3</b>	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.
<b>TG iu</b>	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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:22, Bnr: 82
<b>Hjemmelshaver:</b>	Kero Eiendom As
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	716 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Ikke fremvist
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	-
<b>Forsikringsforhold:</b>	-
<b>Ligningsverdi:</b>	Fastsettes av skatteetaten
<b>Byggeår:</b>	1922

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	24.01.2024
<b>Forutsetninger:</b>	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Kero Eiendom As
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Ingen. Nøkler utlevert.
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS 2

## OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med biloppstillingsplass, murer, plen og noe beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong og trekonstruksjoner. Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med skiferstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1922 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Det må påregnes oppgraderinger/utbedringer på deler av boligen.

**ANNET:**

Takstobjektet:

Selveier tomannsbolig (hel) over 3 plan.

Oppvarming: Varmekabler i entré, soverom og kjøkken i underetasjen samt på badene, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapene inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra rekvirent.

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

Gulv: Badene har flislagte gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv og laminatgulv.

Vegger: Badene har fliser, resterende rom har panel og malte flater.

Tak: Malte flater.

Etasjeskille: Etasjeskille er ikke en del av minstekravet for utarbeidelse av tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova. Etasjeskille/gulvene kommenteres likevel grunnet grad av skjevheter. Det er registrert en del skjevheter/ujevnheter i alle etasjer.

Tilfeller av bom kan forekomme eller oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Våtrommene ble oppgradert i 2016. Eier har fremvist dokumentasjon.

**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>
Underetasje	0	44	0	0	44	0
1. Etasje	67	0	0	0	67	0
2. Etasje	58	0	0	0	58	0
SUM BYGNING	125	44	0	0	169	0
SUM BRA	169					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

1. Etasje: Gang(7m<sup>2</sup>), bad(3m<sup>2</sup>), soverom(8,1m<sup>2</sup>), soverom(10,9m<sup>2</sup>), stue(17,1m<sup>2</sup>), kjøkken(8,1m<sup>2</sup>), fellesgang(5,9m<sup>2</sup>), vaskerom(2,9m<sup>2</sup>).
2. Etasje: Gang(7,1m<sup>2</sup>), bad(4,2m<sup>2</sup>), soverom(7,2m<sup>2</sup>), soverom(10,7m<sup>2</sup>), soverom(7,1m<sup>2</sup>), stue og kjøkken(22m<sup>2</sup>).

**BRA-e:**

Underetasje: Entré(3,5m<sup>2</sup>), bad(4,2m<sup>2</sup>), soverom(8,7m<sup>2</sup>), stue(16,1m<sup>2</sup>), kjøkken(7,7m<sup>2</sup>).

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

**GARASJE / UTHUS:**

**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:*

**Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

15/10/2024



Mats Hansen

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist 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.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukv på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført betong- og lecaonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng, aktuelle vegger for hulltaking har overflater av mur eller fliser. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet levetid på drenering/fuktsikring er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen må kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.

Underetasjen er innredet med påforete vegger og murkonstruksjoner. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Det er observert svertesopp/kondens i underetasjen, dette indikerer for høy luftfuktighet. Manglende ventilering vil være en årsak til kodensproblematikk.

**Merknader:**

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

### TG 1 1.3 Terrengforhold

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Vær oppmerksom på:

Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens.



**Merknader:****2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen bør jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov.

Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

På bakgrunn av alder må det påregnes jevnlig vedlikehold, skader kan plutselig oppstå på eldre kledningsbord. Det må tas høyde for utskiftning av enkelte bord.

**Merknader:****3. Vinduer og ytterdører****TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen og pvckarmen.

Vinduene i underetasjen er fra 2020.

Vinduene i 1.etasje er fra 1979, enkelte har ikke datostempling men er av eldre dato.

Vinduene i 2.etasje er av eldre dato.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.

Det er svertesopp på vinduskarmene i underetasjen, dette indikerer at luftfuktigheten er for høy. Det må etableres bedre ventilering for å unngå kondens/svertesopp på karmene.

Det er observert avskalling på flere av vinduene, vedlikehold/utskiftning må påregnes.

Det er fuktskader på enkelte av vinduene, vedlikehold/utskiftning må påregnes.



**Merknader:****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.

Takkonstruksjon er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen. Det er påvist noen skjevheter.

Vær oppmerksom på:

Boligen har saltakskonstruksjon, deler av 2.etasjen har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Merknad/vurdering av avvik:

Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.

Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut.

**Merknader:****TG 3** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
- Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet skiferstein til takteking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Taktekingen er av eldre dato.

Merknad/vurdering av avvik:

Over forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid.

Det er lekkasje i taket på påbygget (entrè), forholdet må undersøkes nærmere. Det må iverksettes tiltak for å unngå ytterligere skader.

Det må påses at takrenner og nedløp ikke går tett og at nedløp ledes bort fra boligen.

Pipe/ildsted:

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Kostnadsestimat settes for ytterligere undersøkelser av lekkasje. Estimaten er ikke for utbedring/utskiftninger. Utskiftning av taktekingen vil være i størrelsesorden 300.000++

**Merknader:****5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Loftkonstruksjonen er av eldre dato.

Lukeadkomst fra 2.etasje.

Merknad/vurdering av avvik:

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekingen. Loftet bør jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekingen.

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.

#### Merknader:

### 6. Balkonger, verandaer og lignende

#### Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

### 7. Våtrom

#### 7.1 Våtrom

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

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingene på badene.

Det er benyttet malte flater på veggene og i himlingen på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene nærmer seg overskredet i henhold til alder.

På badet i 2.etasje er det flere knuste og løse fliser, utskiftning må påregnes.

På badet i 2.etasje er det svertesopp i himlingen, vedlikehold må påregnes.

På badet i 1.etasje er det montert plastlokk på flisene, lokkene er ikke tette og membranen er brutt på baksiden.

På badet i underetasjen er det flere løse fliser, utskiftning må påregnes.

Det ble observert hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør det tas høyde for at membranen kan være skadet.

#### Merknader:

##### TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvene.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene nærmer seg overskredet i henhold til alder.

På badet i 2.etasje er det flere knuste og løse fliser, utskiftning må påregnes.

På badet i underetasjen er det flere løse fliser, utskiftning må påregnes.

Flere av fugene er slitt bort.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

#### Merknader:

### TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Våtrommene har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Som følge av våtrommenes tilstand er det ikke gjennomført hulltaking, det må påregnes utbedringer på våtrommene. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator.

Badet i underetasjen inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Badet i 1.etasje inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Badet i 2.etasje inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er en del skader på fliser og fuger på våtrommene, utbedringer må påregnes. Som følge av skadene er det stor risiko for at membranen kan være skadet. På bakgrunn av skadene/manglende må det påregnes oppgraderinger av våtrommene.

#### Merknader:

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

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.

---

Kjøkkeninnredning i underetasjen med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet panel, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin

Kjøkkeninnredning i 1.etasje med slette fronter, heltre benkeplate, over benkeplaten er det benyttet panel, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin

Kjøkkeninnredning i 2.etasje med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet panel, stål oppvaskkum, ventilator (defekt).

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn

Merknad/vurdering av avvik:

Ventilatoren i 2.etasje er defekt. Kjøkkenet skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet. Hensikten med avtrekk er å fjerne forurensning og fukt fra innelufta.

---

## Merknader:

### 9. Rom under terreng

### 10. VVS

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

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

---

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinntallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

På vegghengttoalett var det ingen synlig drengåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drengsløsning, bør det etableres drengåpning.

Det er ikke lokalisert hvor drengåpningen til fordelerskapet i 1.etasje ledes. Skapet skal være utstyrt med drengåpning som ledes til rom med sluk.

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

**Merknader:****TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederne er plassert på vaskerommet i 1.etasje og er av typene Høiax 113 liter.

Vær oppmerksom på:

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. Det var ikke mulig og lokalisere hvordan varmtvannsberederne var tilkoblet.

**Merknader:****Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen tilfredsstillter ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

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

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

El. Anlegg: Sikringsskapene inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elk kontroll).

**Branntekniske forhold:**

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

**Merknad/vurdering av avvik:**

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

---

**Merknader:**

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

**TILLEGGSPPLYSNINGER:**

---

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

---

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> (tiltaksgrense).



TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Mer enn forventet levetid på drenering/fuktsikring er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen må kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.</p> <p>Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.</p> <p>Underetasjen er innredet med påforete vegger og murkonstruksjoner. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.</p>
2.1	Yttervegger
	<p>Over forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen bør jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov.</p> <p>Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.</p> <p>På bakgrunn av alder må det påregnes jevnlig vedlikehold, skader kan plutselig oppstå på eldre kledningsbord. Det må tas høyde for utskiftning av enkelte bord.</p>
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	<p>Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.</p> <p>Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>Se pkt. om takkonstruksjon og taktekingen. Loftet bør jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekingen.</p> <p>Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken
	<p>Ventilatoren i 2.etasje er defekt. Kjøkkenet skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet. Hensikten med avtrekk er å fjerne forurensning og fukt fra innelufta.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>På vegghengttoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget dreosløsning, bør det etableres dreksåpning.</p> <p>Det er ikke lokalisert hvor dreksåpningen til fordelerskapet i 1.etasje ledes. Skapet skal være utstyrt med dreksåpning som ledes til rom med sluk.</p> <p>Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.</p>

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.</p> <p>Det er svertesopp på vinduskarmene i underetasjen, dette indikerer at luftfuktigheten er for høy. Det må etableres bedre ventilering for å unngå kondens/svertesopp på karmene.</p> <p>Det er observert avskalling på flere av vinduene, vedlikehold/utskiftning må påregnes. Det er fuktskader på enkelte av vinduene, vedlikehold/utskiftning må påregnes.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	<p>Over forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid.</p> <p>Det er lekkasje i taket på påbygget (entrè), forholdet må undersøkes nærmere. Det må iverksettes tiltak for å unngå ytterligere skader.</p> <p>Det må påses at takrenner og nedløp ikke går tett og at nedløp ledes bort fra boligen.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
7.1.1	Våtrom Overflate vegger og himling
	<p>Over halve forventete levetid for overflatene nærmer seg overskredet i henhold til alder.</p> <p>På badet i 2.etasje er det flere knuste og løse fliser, utskiftning må påregnes. På badet i 2.etasje er det svertesopp i himlingen, vedlikehold må påregnes. På badet i 1.etasje er det montert plastlokk på flisene, lokkene er ikke tette og membranen er brutt på baksiden. På badet i underetasjen er det flere løse fliser, utskiftning må påregnes.</p> <p>Det ble observert hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør det tas høyde for at membranen kan være skadet.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.2	Våtrom Overflate gulv
	<p>Over halve forventete levetid for overflatene nærmer seg overskredet i henhold til alder.</p> <p>På badet i 2.etasje er det flere knuste og løse fliser, utskiftning må påregnes. På badet i underetasjen er det flere løse fliser, utskiftning må påregnes. Flere av fugene er slitt bort.</p> <p>Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.</p> <p>Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.3	Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Det er en del skader på fliser og fuger på våtrommene, utbedringer må påregnes. Som følge av skadene er det stor risiko for at membranen kan være skadet. På bakgrunn av skadene/manglende må det påregnes oppgraderinger av våtrommene.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-