

Enebolig
Vardavegen 8
5430 Bremnes



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Angel Langli

Dato: 15/04/2024

Langelandshaugen 12

Stord 5412

93262288

thomas@langlitakst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	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:101, Bnr: 107
Hjemmelshaver:	Marit Zahl Steinsland
Seksjonsnr:	0
Festenr:	0
Andelsnr:	0
Tomt:	1074 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke kjent
Adkomst:	Vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	Ikke kjent
Forsikringsforhold:	Ikke kjent
Ligningsverdi:	Ikke kjent
Byggeår:	1986

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

03.04.2024

Forutsetninger:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufing vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedwise/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.

Oppdragsgiver:

Thor Steinsland

Tilstede under befaringen:

Ja

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Tomtestørrelse er innhentet fra fonnakart.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur oppført i leca.
 Reisverk i tre.
 Saltak tekkt med betongstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Vinduskarm i stue er fuktskadet. Pågående lekkasje i vindu og vegg.
 Begge vindu på loft er skadet.
 Muselort i isolasjon på loft.
 Fuktmerker i himling rundt pipe i stue.
 Eldre vedovn. Sjekk med brannvesen.

ANNET:

Oppvarming:
 Vedovn i stue.
 Varmepumpe luft til luft i stue.
 Varmekabler i gulv på bad.
 Ellers annen elektrisk oppvarming.

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):

Kjeller:

Synlige støpte betonggulv.

Veggflater er kledd med ubehandlede sponplater. Vaskerom, en bod og stort uinnredet rom har synlige leca vegger. Ubehandlet trepanel i alle himlinger utenom bad, som har malte plater.

1. etasje:

Vinylbelegg og teppe på alle gulvflater.

Tapetserte og malte veggflater.

Malte plater i himlinger.

Loft:

Uinnredet.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Andre rom er visuelt kontrollerte på befaringen.

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligen skal selges.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst om vesentlige endringer etter byggeår.

Loftet er uinnredet.

Kjeller er kun delvis innredet.

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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller	93	0	0	0	88	5
1. etasje	99	0	0	36	99	0
Loft	38	0	0	0	0	38
SUM BYGNING	230	0	0	36	187	43
SUM BRA	230					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Kjeller:

Gang, 2 boder, bad, uinnredet vaskerom og stort uinnredet rom.

1. etasje:

Vindfang, trapperom, gang, kjøkken, stue, 3 soverom og bad.

Loft:

Uinnredet stort rom.

BRA-e:

Det er ingen BRA-e.

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 eller uthus på eiendommen.

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:

Thomas Angel Langli

Takstmann/Byggmester/Energirådgiver

15/04/2024



LANGLI TAKST AS

TAKSERING - OG RÅDGIVINGSTJENESTER

Thomas Angel Langli

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Grunnmur er oppført i leca stein som er pusset på utsiden.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Dagens drenering er av ukjent alder.

Nedgravd drensssystem er ikke synlig og er vurdert ut fra alder.

Merknader: Utvendig puss på grunnmur har stedvise små sprekker.

Flere nedløp er ikke påkoblet drensrør.

Grunnmursplast mangler topplst.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Det er ingen krypekjeller i boligen.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold er visuelt inspisert.

Presisjonsnivellering er ikke foretatt.

Det er ikke funnet avvik som kan ha negativ innvirkning på konstruksjonen.

Merknader: Ingen merknader.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

Det er 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 påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist 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 er oppført som bindingsverk i tre.

Utvendig kledd med liggende malt trekledning.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert

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

Merknader: Det er ingen museband mellom kledning og veggkonstruksjon.

Store deler av ytterkledningen har råteskader.

Vindski og hjørnebord har råteskader.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.

Ytterdører i tre med 2 lags glass.

Terrassedører i tre med 2 lags glass.

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: Det må påberegnes utskiftninger av alle dører og vindu utenom dobbel Terrassedør i stue som er fra 2017.



4. Tak

TG 3 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.

Taket er tekket med betongstein.

Visuelt besiktiget fra bakkeplan.

Pipen er visuelt besiktiget fra bakkeplan og via bilder tatt på befaring.

Det er ikke tegn på lekkasjer på befaringdagen.

Merknader: Det er ikke montert snøfangere eller takstige til pipe.

Overflatene på takstein har slitasje.

**TG iu** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1986

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Overflatene er visuelt inspisert fra bakkenivå.

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

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.

Loftkonstruksjonen er kontrollert der det var gangbart gulv.

Loftet er uinnredet.

Det er lagt isolasjon i bjelkelaget.

Lufting er påvist.

Merknader: Det er påvist muselort på isolasjonen.

**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Platting på mark i trekonstruksjoner med tilgang fra stue.

Overflatene er av eldre terrassebord i tre.

Merknader: Det er noe svikt i fundamenteringen.

Det må påberegnes vedlikehold av overflater.

7. Våtrom

7.1 Bad kjeller

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromstapet på vegger.

Malte plater i himling.

Gulvstående toalett.

Dusjvegger i plast.

Enkel vask uten innredning.

Merknader: Det er fuktskader på våtromstapet i dusj.

Overflatene har generell slitasje og oppgraderinger må påberegnes.



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvflaten er tekket med våtromsbelegg.
Fall er kontrollert med laser.
Det er ikke fall på gulvet.
Oppbrett belegg under terskel er ca 70 mm.

Merknader: Det er ikke funnet avvik utover normal slitasje på våtromsbelegget.
Det anbefales å bytte dette i forbindelse med rehabilitering av våtrommet i sin helhet.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1986
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg på gulv fungerer som tettesjikt ved gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.
Fukt er kontrollert med pigger i yttervegg mot terreng.
Det er ca 22% fuktighet i vegg.

Merknader: Det er påvist fukt i yttervegg mot inntilfylt terreng.

7.2 Bad 1. etasje

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er 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.

Veggflatene er tekket med våtromstapet.
Malte plater i himling.
Vask med underskap og overskap.
Gulvstående toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Deler av innredningen har fuktskader.
Tapeten har stedwise sprekker.
Toalettet mangler knott til sisternen.

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

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

Gulvflaten er dekket med våtromsbelegg.
Fall er kontrollert med laser.
Det er ikke fall til sluk.
Det er ca 30 mm oppbrett på belegget under terskelen.

Merknader: Våtromsbelegget har flere svimerker og generell slitasje.



TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1986

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Merknader: Det er borte et hull i vegg i soverom, bak vask.

Fukt er kontrollert i ramme. Ingen avvik.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 3 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1986

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.

Eldre profilert kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og nedfelt vask i stål.

Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Ventilator over komfyr.

Merknader: Overflatene har noe sår og hakk.

Ventilator fungerer ikke.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Det mangler tilstrekkelig lufting av alle rom i kjeller.

Dette fører til et fuktig miljø og mye saltutslag på yttervegger.

Yttervegg på bad og i trappehull er utlektet og kledd med plater.

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvflatene er støpte flater.
Overflatene er visuelt kontrollerte på befaring.

Merknader: Det er sprekker i gulv i gang og vaskerom.
Det er saltutslag på overflatene flere steder.
Dette tyder på fuktopptak fra grunnen.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er synlig fukt i yttervegger i uinnredede kjellerrom.
Det måles fukt i trappevange mot yttervegg. Ca 26%.
Dette opplyses å komme fra planter som er lagret i trappen.
Det er borte et hull i utforet yttervegg under trapp.
Fukt er kontrollert i ramme. Ca 20% fuktighet.

Merknader: Hele kjeller betegnes som fuktig.
Det er fuktopptak fra grunnen og det kommer fukt gjennom ytterveggene.
Drenering og fuktsikring må utbedres.



10. VVS**TG 3** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1986

Hovedstoppekranten 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 ingen WC med innebygget sisterner.

Vanninstallasjon er utført i kobber.

Avløp er i pvc.

Mindre avløpsrør under vasker er kontrollert.

Det er ingen indikasjoner på lekkasjer.

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

Stoppekran rikker seg ikke.

Merknader: Stoppekran er kontrollert.

Denne fungerer ikke.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1986

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Bereder på 200 liter plassert i vaskerom i kjeller.

Det er tilgang på sluk i rommet.

Det er ingen tegn til lekkasjer eller drypp på befaringen.

Merknader: Anbefalt brukstid er 20 år.

Forventet levetid på beredere er 15-30 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke vannbåren varme i boligen.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i Ukjent

Varmepumpe luft til luft plassert i stue.
Den fungerer på befaringsdagen.
Årstall på denne er ukjent.

Merknader: Ingen merknader.

TG 3 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 1986
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er ventilert gjennom ventiler i vindu i hovedetasje.
Mekanisk avtrekk fra bad.
Kjøkkenventilator fungerer ikke på befaringsdagen.
Dette er vurdert i annet punkt i rapporten.

Merknader: Avtrekk på bad fungerer ikke på befaringsdagen.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 1986
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 ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappehull til loft.
Det elektriske anlegget er kun visuelt undersøkt og ikke kontrollprøvd på befaringen.
Undertegnede har ikke spesial kompetanse i det elektriske faget.

Merknader: Det anbefales på generelt grunnlag å ta en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget før salg av bolig.
Dette må utføres av autorisert elektriker.

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 ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Alle overflater må fornyes.

Begge bad må renoveres.

Det er en sprekke mellom pipe og brannmur.

Flere vindu, terrassedører og ytterdører må skiftes ut grunnet råteskader.

Det er råteskader flere steder på ytterkledningen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Anbefaler på generelt grunnlag ytterligere undersøkelser av den elektriske installasjonen og VVS da undertegnede ikke har spesialkunnskap i fagene.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 settes grunnet alder og mangler på tetting og drenering.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 settes grunnet funn av muselort og alder på selve konstruksjonen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 settes grunnet noe svikt i fundamentering og behov for vedlikehold av overflater.
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	TG2 settes grunnet alder og slitasje på våtromsbelegget.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 settes grunnet sprekker og fukt i gulvflatene. Tiltak må gjøres dersom kjeller skal innredes.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes grunnet alder på bereder.
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	TG2 settes grunnet alder på det elektriske anlegget.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger
	TG3 settes da det må påberegnes utskifting av store deler av kledning, vindski og hjørnebord.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 settes da alle dører og vindu bør byttes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG3 settes grunnet manglende snøsikring og takstige til pipe.
	TG2 vurderes på takstein grunnet alder og slitasje.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	TG3 settes da overflater må oppgraderes før det anbefales videre bruk av våtrommet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes da det er avdekket fukt i yttervegg mot inntilfylt terreng.
	Renovering av våtrommet må påberegnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	TG3 settes da overflater og innredning må byttes ut før det anbefales videre bruk av våtrommet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	TG3 settes da det må legges nytt gulv.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes da det må etableres nytt tettesjikt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG3 settes da ventilator ikke fungerer og må byttes ut eller repareres.
	TG2 vurderes på overflater generelt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
9.1.1	Kjeller Veggene og himlingens overflater
	TG3 settes grunnet manglende ventilering av kjellerrom.
	Det må etableres ventiler for å sikre god nok gjennomstrømning av luft til alle rom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 settes da drenering og utvendig fuktsikring må utbedres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG3 settes da stoppekran må byttes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
10.5	Ventilasjon
	TG3 settes grunnet manglende fungerende avtrekk på bad.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-