

Fritidsbolig
Listøylvegen 158A
4036 Edland



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Tveit

Dato: 14/01/2026

Suldalsvegen 4776

Nesflaten 4244

99244985

kenneth.tveit@gmail.com

Byggmester & Takstmann
 Kenneth Tveit AS



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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjennstående 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:99, Bnr: 429
Hjemmelshaver:	Grete Østensen
Tomt:	Boligen står på en fellestomt på 648 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat
Vann:	Privat
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Annet byggeområde
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2004
Fnr:	

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

06-01-2026

Forutsetninger (hindringer):

Boligen ble inspisert i dagslys. På grunn av mangel på sikker adkomst ble yttertaket og øvre deler av ytterveggene inspisert visuelt fra bakkenivå. Det kan av den grunn være skader på tak og øvre deler av vegger som ikke er avdekket på befaringsdagen. Taket, terrassen på bakkeplan og terreng var snødekt på befaringsdagen.

Oppdragsgiver:

Alexander Skree

Tilstede under befaringen:**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er skrånende med parkeringsplass i fremkant av boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er en del av et bygg med fire boenheter. Veggene er av laftet konstruksjon. Boligen står på ringmur og har krypkjeller under bjelkelag. Takkonstruksjonen er av åser i tre. Yttertaket er av torvtak med undertekking.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Utvendig fremstår boligen som i normalt god stand ut fra alder. Enkelte bygningsdeler som takfotbord, takrenner og vindskier har passert forventet levetid. . og noe reparasjon/vedlikehold må påregnes i tiden som kommer. Innvendig er overflatene i hovedsak fra byggeår og har normal bruksslitasje. Innvendige overflater er generelt kommentert. Disse er er synlige og må vurderes ut fra egne krav til standard og slitasje. Det vises for øvrig til beskrivelsen av de enkelte bygningsdeler.

ANNET:

Kjøkken:

Kjøkkenet innehar kjøleskap med frys, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over.

Bad:

Badet innehar gulvmontert toalett, dusjkabinett og vask med innredning.

Oppvarming:

Vedovn

Varmekabler i yttergang og bad.

Panelovner

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger om boligen er gitt av representant for eier. Det er i tillegg innhentet opplysninger fra matrikkelen. Kjøper anbefales å besiktige grunnbok og annen relevant informasjon/utgifter om eiendommen. Megler vil normalt fremskaffe slike dokumenter

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

Gang, bad og teknisk rom har stein/flis på gulv øvrige gulv er av tre.

Vegger er av laftetømmer.

Himlinger er av trepanel med synlige bjelker/åser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om målereglene:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i målereglene eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	36			8
2. Etasje	36			21
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Utvendig bod		3		
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1. Etasje:

Bad, gang, teknisk rom/bod og to soverom.

2. Etasje

Stue/kjøkken.

BRA-e:

Utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

Loftet har for lav himlingshøyde til å være målbart BRA etter NS3930. Loftet har et gulvareal på 36m2 inkludert trapp.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**ANDRE MERKNADER:**

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

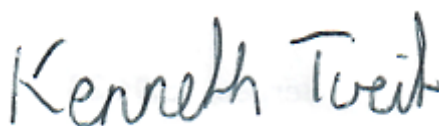
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Tveit

Utdanna takstmann gjennom BMTF.Fagbrev som tømmrar frå 1997 og Mesterbrev frå 2002.

14/01/2026



Kenneth Tveit

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Boligen har ringmur av betong.

Merknader:

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har krypekjeller under trebjelkelag i 1. etasje

Merknader: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende tilkomst for innvendig inspeksjon av krypekjelleren.

Ventiler i bakkant er nære terreng. Dette øker faren for å få vann inn i krypekjelleren.

Krypekjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

En krypekjeller bør ha mulighet for jevnlig inspeksjon innvendig.

Det anbefales å få utført ytterlige undersøkelser på krypekjeller.

Øvrige anbefalte tiltak er beskrevet under punkt 1.3

TG iu 1.3 Drenering

Terrenget rundt boligen var snødekt på befaringsdagen fallet kunne dermed ikke kontrolleres.

Merknader: Det anbefales å kontrollere fall/drenering bort fra boligen.

Anbefalinger fra Sintef byggforsk er som følger: Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig. Kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke 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 ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Boligen har yttervegger av laftekonstruksjon.

Merknader: Hjørner og vannbrett over vindu er tettet med fugemasse.

Dette øker faren for fukt og råteskader.

Tetting med fugemasse krever jevnlig tilsyn og vedlikehold.

Det ble på befaringsdagen observert mangelfulle fuger. Dette bør undersøkes nærmere og utbedres av fagfolk på området.

Vegger har manglende vedlikehold på overflatebehandling.

Manglende overflatebehandling vil over tid øke faren for sopp og råteskader i konstruksjonen.

Behandling av laftevegger må utføres i samråd med fagfolk på området.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Boligen har ytterdør av tre, terrassedør av tre og vinduer med 2- lags glass.

Merknader: Flere vinduer er vanskelige å åpne som følge av at de tar i karmen.

Dette kan skade vinduskarmen ved åpning av vindu.

Vinduer bør kontrolleres/ justeres.

Terrassedøren tar i karmen/terrassedekket. Døren bør justeres.

Ytterdøren har en del slitasje og dørbladet er litt skjevt i forhold til dørkarmen.

Når dørbladet ikke presses jevnt mot karmen kan det bli luftlekkasje mellom karm og dørblad.

Det ble ikke avdekket behov for umiddelbare tiltak men justering av døren må påregnes i tiden som kommer.

Forventet levetid for dører og vinduer er 40 år.



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Boligen har takkonstruksjon av åser og sperrer i tre.

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert

vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Selve konstruksjonen er lukket og ikke inspisert.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Boligen har torvtak.

Merknader: Taket var snødekt på befaringsdagen og kunne ikke inspiseres.
Forventet levetid på torvtak er på 40 år.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Boligen har takrenner av tre og nedløp av kjetting.

Merknader: Det var oppholdsvær på befaringsdagen takrenner og nedløp er ikke funksjonstestet.
Det er observert mose på takrenner spesielt rundt nedløp.
Takrenner av tre er utsatt for mye fuktighet som over tid vil føre til fukt og råteskader.
Takrennene har liten gjenstående levetid.
Det må påregnes utskifting i tiden som kommer.



5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

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

Boligen har innredet loft.

Merknader: Det er noe fuktskjolder på loftet. På bakgrunn av opplysninger om at eier/representant for eier opplyser om at det ikke er observert fuktighet i senere år. Er det ikke påvist behov for tiltak.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen har veranda og terrasse med spaltegulv.

Merknader: Terrassen på bakkeplan var snødekt på befaringsdagen og kunne ikke kontrolleres.
Verandagulvet har normal bruksslitasje ut i fra alderen.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Boligen har vedovn montert til stålpipes.

Merknader: Det er ikke fremlagt brosjyre til ovnen som beskriver hva avstand ovnen må ha til brennbart materiale. Det er observert merker på veggen som tilsier at det har vært høy varme på veggen. Det anbefales ytterlige undersøkelser for å kontrollere om ovnens avstand til vegg er etter forskriftene. Tiltak må vurderes ut fra dette.



8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Boligen har etasjeskiller av tre.

Merknader: Det er målt et planavvik på 55 mm i stue/kjøkken.

Det er tatt stikkprøver av av planhet på gulv. Det er ikke flyttet på store møbler, senger ol for å utføre målinger. Større avvik kan forekomme.

Dette henger sammen med at dette er en laftet hytte. En laftet hytte har mye naturlig sig etter at den er oppført. Her har ytterveggene last fra taket mens veggen som er understøttelse for deler av etasjeskilleren får mindre last. Dette har ført til mindre sig på denne veggen. Representant for eier opplyser at de ikke har merket at dette har endret seg i senere år. På bakgrunn av dette vurderes det ikke at det er behov for tiltak utover eventuelt kjøpers egne ønsker. Tilstandsgrad er satt ut fra NS3600 krav til planhet av etasjeskiller ved tilstandsanalyse

9. Rom under terreng

9.1 nei

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet har vegger av laftetømmer og himling av trepanel.

Merknader: Det er vindu og tømmervegger i våtsonen for dusjen og tømmervegg i våtsonen for vasken.

Våtsonen for dusj er 1m ut fra dusjvegger/badekar i hele veggens høyde.

Våtsonen for vask er 0,5 meter ut fra vask, 0,5 meter over vask og til gulv.

Vannsøl på tømmervegger eller vindu er skadelig spesielt over litt tid.

Badet vil være avhengig av dusjkabinett for å kunne fungere i bruk.

Badet har dusjkabinett og ved hensynsfull bruk er det ikke behov for tiltak utover jevnlig kontroll av vegger/vindu

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke 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.

Boligen har gulv av steinflis.

Merknader: Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke kravet etter Tek 97 som badet er bygget ut i fra.

Våtrom skal ha vanntett gulv og et fall på 1:50 mot sluk 80 cm ut fra sluken.

Gulvet har noe fall men er relativt flatt enkelte steder. Dette fører til at det er noe motfall mellom fliser.

Ved vannsøl vil det bli stående vann på gulvet.

Badegulvet er avhengig av dusjkabinett for å fungere i bruk.

Ved eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner vil ikke vann ha en naturlig vei til sluken. Lite fall i sammen med mangelfull oppkant rundt vegger og ved dørterskel gjør at det er fare for å få vann inn i vegg og gulvkonstruksjonen.

Vann i konstruksjonen vil føre til vannskader og utgifter til reparasjon.

Det anbefales å vurdere utbedring i samråd med fagfolk.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2004

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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt i gulv. Ved mangelfull eller feil utførelse av membran/tettesjikt er det risiko for å få vann inn i konstruksjonen.

Vann i konstruksjonen vil gi vannskader og utgifter til reparasjon.

Membran kan være lagt men for å oppnå tilstandsgrad 1 må dette være dokumentert.

Funksjonen for membran vil uansett være usikker på grunn membranens alder.

Forventet levetid på membran er 20 år.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2004

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.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Vask med ett greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Kjøkkenet innehar kjøleskap med frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med mekanisk avtrekksvifte over.

Merknader: Kjøkken har naturligvis noe bruksslitasje, men ikke vesentlig mer en hva som kan forventes ut i fra alderen.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: Det er registrert noe svertesopp på overflater.

Svertesopp oppstår når inneluften er fuktig over tid. Den liker seg best der det er kjølig og fuktig. Dette kan over tid gi skjemmende merker i treverk.

Anbefalt tiltak er å fjerne synlig svertesopp sørge for god utlufting.

Det er observert en del fuktskjolder på vegger innvendig. Det er observert i hjørner, ved ventil og gulvbjelke til veranda.

Dette må sees i sammenheng med beskrivelser for punkt 2.1 yttervegger.

Det ble målt fuktinnhold i treverk ved noen utvalgte fuktskjolder. Det ble ikke påvist skadelig fuktinnhold ved disse på befaringsdagen.

Innvendige overflater har en del kvae. Dette er et naturlig innhold i treet som siver ut spesielt ved høye temperaturer.

Dette kan fjernes om ønskelig. Dette er en prosess som avtar over tid, men en må forvente at det siver ut noe etter eventuell fjerning.

Innerveggen mellom soverom har en del gliper mellom tømmerstokker.

Gulv har en del bruksslitasje. Furugulv er av et relativt mykt treslag og det er naturlig med en del bruksslitasje etter noen års bruk.



13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2004

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

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

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Boligen har rør i rør system uten fordelerskap. Avløpsrør er av plast.

Merknader: Eventuell vannlekkasje på vannrør vil gå ut i teknisk rom. Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann kan trenge inn i konstruksjonen ved vegger og ved dørterskelen.
 Dette betyr at for å få en god sikring av eventuelt lekkasjevann i teknisk rom må det påregnes utbedring av teknisk rom.
 Anbefalt tiltak: Kontakt fagfolk på området for å få en god sikring av vanninstallasjoner i teknisk rom.

Lufting til avløpsrør er avsluttet i teknisk rom. For å få tilstandsgraden TG1 må denne føres over tak.
 Det vil være fare for lukt fra avløpssystemet. Det kunne ikke påvises problemer med avløpet på befaringsdagen.



TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2004

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 120l.

Merknader: Berederen er over 20 år. Det er ikke påvist behov for tiltak men berederens alder tilsier at plutselige skader kan oppstå.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes.

Merknader: Badet har kun naturlig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til fuktrelaterte skader som svertesopp. Utbedring av ventilasjon på badet kan bli nødvendig. Dette anbefales spesielt dersom salg fører til økende bruk av badet. For å oppnå TG1 må det være avtrekksvifte på badet og spalte ved for eksempel dørterskelen for å slippe inn luft.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**14. Garasje – uthus****TG 1** 14.1 Garasje – uthus

Utvendig bod

Merknader: Det er ikke påvist spesielle avvik utover behov for normalt vedlikehold.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**15.1 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.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Boligen har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer.

Merknader: Det er ikke avdekket behov for tiltak, men det er over 5 år siden det er utført kontroll på det elektriske anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en kontroll av en registrert elektroinstallatør. En kontroll av det elektriske anlegget ved en tilstandsrapport er en forenklet kontroll. En kontroll av en registrert elektroinstallatør vil kunne avdekke feil og mangler som ikke blir avdekket i forbindelse med en tilstandsrapport.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

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.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Innvendig rekkverk i trappen er for lavt etter dagens forskrifter. Det mangler håndlist på vegg i trappeoppgang.

Det er observert noe spor etter mus i boligen.

Mus kan gjøre skade på mellom annet isolasjonen og elektriske/vann ledninger som ligger skjult i konstruksjonen.

Skader etter mus kan gi uforutsette kostnader.

Det anbefales å utføre ytterlige undersøkelser på hvor mus kan ta seg inn i boligen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales ytterlige undersøkelser på terreng/drenering rundt boligen.

Det anbefales ytterlige undersøkelser på tetting over vindu og rundt lafteknuter/ terrassebjelker utvendig.

Det anbefales ytterlige undersøkelser på avstandskrav fra vedovn til brennbart materiale.

Det anbefales på generelt grunnlag å få utført ytterlige undersøkelser på en krypkjeller som ikke har mulighet for innvendig inspeksjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende tilkomst for innvendig inspeksjon av krypekjelleren. Ventiler i bakkant er nære terreng. Dette øker faren for å få vann inn i krypekjelleren. Krypekjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. En krypekjeller bør ha mulighet for jevnlig inspeksjon innvendig. Det anbefales å få utført ytterlige undersøkelser på krypekjeller. Øvrige anbefalte tiltak er beskrevet under punkt 1.3
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Hjørner og vannbrett over vindu er tettet med fugemasse. Dette øker faren for fukt og råteskader. Tetting med fugemasse krever jevnlig tilsyn og vedlikehold. Det ble på befaringsdagen observert mangelfulle fuger. Dette bør undersøkes nærmere og utbedres av fagfolk på området. Vegger har manglende vedlikehold på overflatebehandling. Manglende overflatebehandling vil over tid øke faren for sopp og råteskader i konstruksjonen. Overflatebehandling må påregnes. Behandling av laftevegger må utføres i samråd med fagfolk på området.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Flere vinduer er vanskelige å åpne som følge av at de tar i karmen. Dette kan skade vinduskarmen ved åpning av vindu. Vinduer bør kontrolleres/ justeres. Terrassedøren tar i karmen/terrasedekket. Døren bør justeres. Ytterdøren har en del slitasje og dørbladet er litt skjevt i forhold til dørkarmen. Når dørbladet ikke presses jevnt mot karmen kan det bli luftlekkasje mellom karm og dørblad. Det ble ikke avdekket behov for umiddelbare tiltak men justering av døren må påregnes i tiden som kommer.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Det var oppholdsvær på befaringsdagen takrenner og nedløp er ikke funksjonstestet. Det er observert mose på takrenner spesielt rundt nedløp. Takrenner av tre er utsatt for mye fuktighet som over tid vil føre til fukt og råteskader. Takrennene har liten gjenstående levetid. Det må påregnes utskifting i tiden som kommer.
7.1	Piper og ildsteder
	Det er ikke fremlagt brosjyre til ovnen som beskriver hva avstand ovnen må ha til brennbart materiale. Det er observert merker på veggen som tilsier at det har vært høy varme på veggen. Utbedringskostnader må påregnes, Det anbefales ytterlige undersøkelser for å kontrollere om ovnens avstand til vegg er etter forskriftene. Tiltak må vurderes ut fra dette.
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er vindu og tømmervegger i våtsonen for dusjen og tømmervegg i våtsonen for vasken. Våtsonen for dusj er 1m ut fra dusjvegger/badekar i hele veggens høyde. Våtsonen for vask er 0,5 meter ut fra vask, 0,5 meter over vask og til gulv. Vannsøl på tømmervegger eller vindu er skadelig spesielt over litt tid. Badet vil være avhengig av dusjkabinett for å kunne fungere i bruk. Badet har dusjkabinett og ved hensynsfull bruk er det ikke behov for tiltak utover jevnlig kontroll av vegger/vindu
10.1.2	Bad Overflate gulv
	Fallet på gulvet tilfredsstillende ikke kravet etter Tek 97 som badet er bygget ut i fra. Våtrom skal ha vanntett gulv og et fall på 1:50 mot sluk 80 cm ut fra sluken. Gulvet har noe fall men er relativt flatt enkelte steder. Dette fører til at det er noe motfall mellom fliser. Ved vannsøl vil det bli stående vann på gulvet. Badegulvet er avhengig av dusjkabinett for å fungere i bruk. Ved eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner vil ikke vann ha en naturlig vei til sluken. Lite fall i sammen med mangelfull oppkant rundt vegger og ved dørterskel gjør at det er fare for å få vann inn i vegg og gulvkonstruksjonen. Vann i konstruksjonen vil føre til vannskader og utgifter til reparasjon. Det anbefales å vurdere utbedring i samråd med fagfolk.
12.1	Andre rom

	Det er registrert noe svertesopp på overflater. Svertesopp oppstår når inneluften er fuktig over tid. Den liker seg best der det er kjølig og fuktig. Dette kan over tid gi skjemmende merker i treverk. Anbefalt tiltak er å fjerne synlig svertesopp sørge for god utlufting. Det er observert en del fuktskjolder på vegger innvendig. Det er observert i hjørner, ved ventil og gulvbjelke til veranda. Dette må sees i sammenheng med beskrivelser for punkt 2.1 yttervegger. Det ble målt fuktinnhold i treverk ved noen utvalgte fuktskjolder. Det ble ikke påvist skadelig fuktinnhold ved disse på befaringsdagen.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Eventuell vannlekkasje på vannrør vil gå ut i teknisk rom. Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann kan trenge inn i konstruksjonen ved vegger og ved dørterskelen. Dette betyr at for å få en god sikring av eventuelt lekkasjevann i teknisk rom må det påregnes utbedring av teknisk rom. Anbefalt tiltak: Kontakt fagfolk på området for å få en god sikring av vanninstallasjoner i teknisk rom. Lufting til avløpsrør er avsluttet i teknisk rom. For å få tilstandsgraden TG1 må denne føres over tak. Det vil være fare for lukt fra avløpssystemet. Det kunne ikke påvises problemer med avløpet på befaringsdagen.
13.2	Varmtvannsbereder
	Berederen er over 20 år. Det er ikke påvist behov for tiltak men berederens alder tilsier at plutselige skader kan oppstå.
13.5	Ventilasjon
	Badet har kun naturlig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til fuktrelaterte skader som svertesopp. Utbedring av ventilasjon på badet kan bli nødvendig. Dette anbefales spesielt dersom salg fører til økende bruk av badet. For å oppnå TG1 må det være avtrekksvifte på badet og spalte ved for eksempel dørterskelen for å slippe inn luft.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
8.1	Etasjeskillere
	Det er målt et planavvik på 55 mm i stue/kjøkken. Det er tatt stikkprøver av av planhet på gulv. Det er ikke flyttet på store møbler, senger ol for å utføre målinger. Større avvik kan forekomme. Dette henger sammen med at dette er en laftet hytte. En laftet hytte har mye naturlig sig etter at den er oppført. Her har ytterveggene last fra taket mens veggen som er understøttelse for deler av etasjeskilleren får mindre last. Dette har ført til mindre sig på denne veggen. Representant for eier opplyser at de ikke har merket at dette har endret seg i senere år. På bakgrunn av dette vurderes det ikke at det er behov for tiltak utover eventuelt kjøpers egne ønsker. Tilstandsgrad er satt ut fra NS3600 krav til planhet av etasjeskillere ved tilstandsanalyse
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	På bakgrunn av at det mangler membran/tettesjikt i våtsoner for vegg er tilstandsgrad 3 er gitt i henhold NS3600.:Konsekvens av dette er beskrevet under punkt 10.1.1 Prisvurdering gjelder kun etablering av tettesjikt for våtsoner i vegg.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.