

Fritidsbolig
Raudbergvegen 24
3895 Edland



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Tveit

Dato: 14/09/2025

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 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:99, Bnr: 564
Hjemmelshaver:	Øystein Hovland Anita Saue Hovland
Tomt:	Fellestomt 935 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat vegnett
Vann:	Privat Tyrvelid vassverk AS
Avløp:	Offentlig via private stikkledninger.
Regulering:	Kombinert fritidsbustader / fritids og turistformål.
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2009
Fnr:	2

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26/8 2025
Forutsetninger (hindringer):	Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Befaringen ble utført etter langvarig fint vær eventuelle lekkasjer og punkterte vinduer kan være vanskelig å oppdage ved slike værforhold.
Oppdragsgiver:	Øystein Hovland
Tilstede under befaringen:	Anita Saue Hovland
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er skrånende med gruslagt parkering i front av boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 2009 og er en del av en tomannsbolig. Boligen har grunnmur av betong med trevegg i fronten, Boligen og er oppført med tradisjonelt bindingsverk i vegger og takkonstruksjon av tre . Utvendig har boligen stående kledning av tre. Yttertak er teknet med torvtak..

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Utvendig fremstår boligen som i normalt god stand ut fra alder. Enkelte bygningsdeler som vannbord og vindskier har passert halvparten av 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:

Kjøkken med slette fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet innehar:

Kjøleskap med frys, vask med ett-greps blandebatteri, oppvaskmaskin, stekeovn, og platetopp med avtrekksvifte over.

Bad:

Hovedetasje:

Badet innehar:

Innredning med slette fronter og vask, veggmontert toalett og dusjnise med forheng.

Underetasje:

Badet innehar:

Innredning med to vasker, veggmontert toalett, badekar, dusj og tilgang til badstue.

Vaskemaskin, varmtvannsbereder og vannfordelerskap er også plassert i badet.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt byggetegninger. Det er i tillegg innhentet opplysninger fra matrikkelen. Kjøper anbefales å besiktige grunnbok og annen relevant informasjon om eiendommen. Megler vil normalt fremskaffe slike dokumenter

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

Hovedetasje:

Gulv:

Stue/kjøkken har gulv av parkett. badet har flislagt gulv entreen har gulv av steinflis/skifer.

Vegger:

Badet har flislagte vegger øvrige vegger er kledd med trepanel.

Himlinger:

Himlinger er kledd med trepanel.

Underetasje:

Gulv:

Bad og badstue har gulv av flis øvrige rom har gulv av parkett/laminat.

Vegger:

Badet har flislagte vegger øvrige rom har trepanel på vegg.

Himling:

Himlinger er kledd med trepanel.

Hems:

Hemsen har tregulv. Vegger og himlinger er kledd med trepanel

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Hovedetasje	50			4	50	
Underetasje	47	4			47	4
SUM BYGNING	97	4		4	97	4
SUM BRA	101					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Hovedetasje:

Stue/kjøkken, entre og bad.

Underetasje:

Gang, bad, badstu soverom/kjellerstue og 2 soverom.

BRA-e:

Bod med utvendig inngang.

MERKNADER OM AREAL:

Hemsen har et gulvareal på 25 m². Det er for lav himlingshøyde til at dette regnes som bruksareal etter NS3940. Boligen har fellesareal med inngang og bod på rundt 11 m² til sammen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.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**

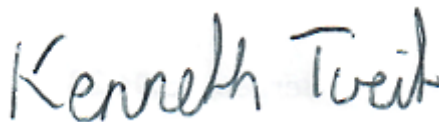
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Tveit

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

14/09/2025



Kenneth Tveit

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

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.

Boligen har ringmur av betong,

Store deler av grunnmuren er var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen kun synlige deler er vurdert.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: Fallet på terreng tilfredsstiller ikke helt anbefalinger i byggforsk, For å oppnå tilstandsgrad 0 må gjelder følgende anbefalinger:

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. Dette vil minimere vann inn mot grunnmuren og redusere faren for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det er ikke synlig fuktsikring utvendig på muren i området ved den utvendige terrassen. Utvendig fuktsikring skal være synlig med tetteliste i øvre kant.



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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

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

Veggkonstruksjon av bindingsverk i tre kledd med stående kledning utvendig.

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

Deler av kledningen står nærme terreng dette vil kunne gi forkortet levetid på kledningen.

Det er observert sprekk i en vindskie.

Forventet levetid på ytterkledning av tre er 40-60 år.

Forventet levetid på vindski/vannbord i tre er 15-25 år

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer av dobbel isolerglass med karm av tre. Boligen har en terrassedør og en utvendig boddør.

Merknader: Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Forventet levetid på vinduer er 20-60 år.

Forventet levetid ytterdører er 20-40 år.



4. Tak

TG 1 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.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2009

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertaket er av torvtak.

Merknader: Forventet levetid på underliggende tekning for torvtak er 30-50 år.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast med avrenning til terreng/drensrør.

Merknader: Det var oppholdsvær på befaringsdagen takrenner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Over halve tiden av forventet levetiden er passert på takrenner og nedløp.

Forventet levetid på takrenner og nedløp av plast er 20-30 år.

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Kneloftet er inspisert fra loftsluken.

Selve konstruksjonen er lukket og ikke inspisert.

Merknader: Det er observert noe muselort på kneloftet.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

Boligen har treterrasse med spaltegulv og underliggende tettesjikt.

Merknader: Rekkverk på terrassen tilfredsstiller ikke dagens krav.

Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0m

Rekkverk på trappen mangler.

Det er fuktskjolder i boden under terrassen, dette er mest synlig under søylen på hjørnet av terrassen.



7. Piper og ildsteder

TG 3 7.1 Piper og ildsteder

Boligen har vedovn med elementpipe.

Merknader: Sotluken er for nærmere brennbart materiale. Det skal være 30 cm fra sotluke til brennbart materiale. 10 cm kan være nok dersom det benyttes sotlukestein
Det er litt fuktskjolder ved sotluken.



8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Boligen har etasjeskiller av tre,

Merknader: Det er målt totalavvik på under 15 mm på etasjeskiller. 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.

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Overflatene har normal bruksslitasje ut i fra alderen.

Merknader: Overflater på vegg og himling er generelt kommentert. Disse er er synlige og må vurderes ut fra egne krav til standard og slitasje.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvets overflater har normal bruksslitasje. Det presiseres at det må forventes noe slitasje spesielt på gulv etter over 15 års bruk.

Merknader: Overflater på gulv er generelt kommentert. Disse er er synlige og må vurderes ut fra egne krav til standard og slitasje.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Kjelleren har naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes. Det er ikke registrert vesentlige avvik fra gjeldende byggeforskrift for når boligen ble oppført.

Merknader: Det ble ikke påvist unormale fuktverdier ved måling i vegg mot terreng. Målingen viste fukttinnhold på 14 vektprosent i bunnsvill. Hullboring/måling ble utført fra soverom/kjellerstue,

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Overflatene på vegger er flislagte. Himlingen er kledd med trepanel.

Merknader: Det er vindu i våtsonen for vasken som er av uegnet materiale. Utover hensynsfull bruk er det ikke behov for tiltak. Våtzone for vask er 0,5 meter ut fra vask, 0,5 meter over vask og til gulv.

Det er registrert litt manglende masse i noen fuger i dusjen.

Over halve tiden av forventet levetid på overflate vegg er passert.

Forventet levetid på keramiske fliser på lettvegg er 10-20 år.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

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.

Baderomsgulvet er flislagt

Merknader: Badet har ikke tilfredsstillende fall etter Tek 97 som badet er vurdert ut fra. Badet har fall mot sluk i dusjen og kan fungere med dette avviket.

Gulvet utenfor dusjen har ikke tilgang til sluk. Ved eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner i rommet vil vann renne inn i konstruksjonen ved dørterskelen.

Forventet levetid på keramiske fliser direkte på membran 10-30 år

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ikke synlig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon.

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt. Ved mangelfull eller feil utførelse av membran/tettesjikt er det risiko for å få vann inn i konstruksjonen. Membran kan være lagt men for å oppnå TG1 må dette dokumenteres.

Det er foretatt hullboring/fuktmåling fra naborom. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier. Fuktighet ble målt til under 7 vektprosent.

10.2 Bad underetasje

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

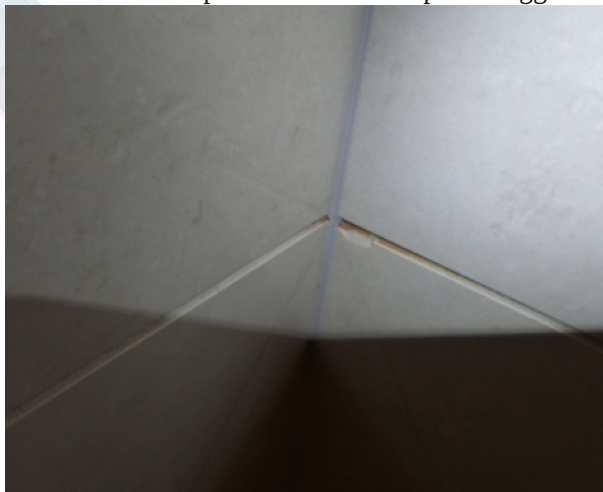
Overflatene på vegger er flislagte. Himlingen er kledd med trepanel.

Merknader: Badstudøren er plassert i våtsonen for dusjen. Her er det fare for at vannsøl kan trenge inn i konstruksjonen ved døren.

Det er registrert noen små skader på fliser/fuger

Over halve tiden av forventet levetid på overflate vegg er passert.

Forventet levetid på keramiske fliser på lettvegg er 10-20 år



TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er 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 ikke tilfredsstillende.

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

Baderomsgulvet er flislagt

Merknader: Badegulvet utenfor dusjen er relativt flatt, Ved eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner i rommet er det fare for vann i konstruksjonen ved dørterskelen.

Forventet levetid på keramiske fliser direkte på membran 10-30 år



TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ikke synlig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt. Ved mangelfull eller feil utførelse av membran/tettesjikt er det risiko for å få vann inn i konstruksjonen. Membran kan være lagt men for å oppnå TG1 må dette dokumenteres.

Det er foretatt hullboring/fuktmåling fra naborom. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier. Fuktighet ble målt til under 7 vektprosent i luken til badstuveggen og bak toalettet.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca.

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.

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

Merknader: Kjøkken fremstår som i normal stand sett i forhold til kjøkkenets alder.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Andre rom er en felles beskrivelse av overflater i Stue ganger, hems og soverom.

Merknader: Innvendig er overflatene i hovedsak fra byggeår og har normal bruksslitasje. Innvendige overflater er generelt kommentert. Disse er synlige og må vurderes ut fra egne krav til standard og slitasje.

Det er observert innvendige dører som har behov for justering.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2010

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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

Merknader: Det meste av vann og avløpsrør er skjult i konstruksjonen. Kun synlige deler er besiktiga. Øvrig vurdering vurderes ut fra alder

Det er ikke påvist stakeluke på boligen. Det er en luke til å inspisere avløpet og forenkle fjerning av eventuell blokkering av avløpet.

Lufting til avløpsrør er avsluttet under oppvaskkummen. For å få tilstandsgraden TG1 må denne føres over tak.

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner på toalettene. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Oso varmtvannsbereder på 200l.

Merknader: Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk slik at ved eventuell lekkasje kan vann ledes inn i konstruksjonen ved dørterskelen.

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.

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

Merknader: Baderommene har ikke spalte ved dørterskel eller lignende for å slippe inn luft. Dette vil begrense ventileringen av baderommet.

Utover dette er det ikke registrert vesentlige avvik fra gjeldende byggeforskrift for når boligen ble oppført.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Boligen har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer.

Merknader: 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.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Boligen ligger i et område med høy forekomst av radon i følge NGU. Det anbefales å få utført målinger.

Dersom du har målt radonverdier over 100 Bq/m³, anbefales det å gjøre tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³, som er fastsatt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).

Det er noe usikkerhet om rettighetene til boden ved fellesinngangen. eier vil ha opplysninger om dette.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales ytterlige undersøkelser på lekkasjen i boden.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	Fallet på terreng tilfredsstiller ikke helt anbefalinger i byggforsk, For å oppnå tilstandsgrad 0 må gjelde følgende anbefalinger: 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. Dette vil minimere vann inn mot grunnmuren og redusere faren for fuktinntrengning i konstruksjonen. Det er ikke synlig fuktsikring utvendig på muren i området ved den utvendige terrassen. Utvendig fuktsikring skal være synlig med tetteliste i øvre kant.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Det er observert sprekke i en vindskie. Over halvparten av forventet levetid på vindskier og vannbord er passert det må på generelt grunnlag forventes noe vedlikehold og reparasjon/utskifting i tiden som kommer.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Dørene har passert over halve tiden av forventet levetid. Ytterdørenes alder tilsier at det på generelt grunnlag må forventes noe reparasjon/utskifting og vedlikehold i tiden som kommer. Boddøren står utsatt for vær og vind og har en del slitasje.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Over halve tiden av forventet levetiden er passert på takrenner og nedløp. Forventet levetid på takrenner og nedløp av plast er 20-30 år.
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er vindu i våtsonen for vasken som er av uegnet materiale. Utover hensynsfull bruk er det ikke behov for tiltak. Våtzone for vask er 0,5 meter ut fra vask, 0,5 meter over vask og til gulv. Det er registrert litt manglende masse i noen fuger i dusjen. Over halve tiden av forventet levetid på overflate vegg er passert. Forventet levetid på keramiske fliser på lettvegg er 10-20 år.
10.1.2	Bad Overflate gulv
	Badet har ikke tilfredsstillende fall etter Tek 97 som badet er vurdert ut fra. Badet har fall mot sluk i dusjen og kan fungere med dette avviket. Gulvet utenfor dusjen har ikke tilgang til sluk. Ved eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner i rommet vil vann renne inn i konstruksjonen ved dørterskelen.
10.1.3	Bad Membran, tettesjikt og sluk
	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt. Ved mangelfull eller feil utførelse av membran/tettesjikt er det risiko for å få vann inn i konstruksjonen. Membran kan være lagt men for å oppnå TG1 må dette dokumenteres. Det er foretatt hullboring/fuktmåling fra naborom. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier. Fuktighet ble målt til under 7 vektprosent.
10.2.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling

	Badstudøren er plassert i våtsonen for dusjen. Her er det fare for at vannsøl kan trenge inn i konstruksjonen ved døren. Det er registrert noen små skader på fliser/fuger Over halve tiden av forventet levetid på overflate vegg er passert. Forventet levetid på keramiske fliser på lettvegg er 10-20 år
10.2.2	Bad underetasje Overflate gulv
	Badegulvet utenfor dusjen er relativt flatt, Ved eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner i rommet er det fare for vann i konstruksjonen ved dørterskelen.
10.2.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt. Ved mangelfull eller feil utførelse av membran/tettesjikt er det risiko for å få vann inn i konstruksjonen. Membran kan være lagt men for å oppnå TG1 må dette dokumenteres. Det er foretatt hullboring/fuktmåling fra naborom. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier. Fuktighet ble målt til under 7 vektprosent i luken til badstuveggen og bak toalettet.
12.1	Andre rom
	Det er observert innvendige dører som har behov for justering. Dette gjelder også i underetasjen.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det meste av vann og avløpsrør er skjult i konstruksjonen. Kun synlige deler er besiktiga. Øvrig vurdering vurderes ut fra alder Det er ikke påvist stakeluke på boligen. Det er en luke til å inspisere avløpet og forenkle fjerning av eventuell blokkering av avløpet. Lufting til avløpsrør er avsluttet under oppvaskkummen. For å få tilstandsgraden TG1 må denne føres over tak. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene på toalettene. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
13.5	Ventilasjon
	Baderommene har ikke spalte ved dørterskel eller lignende for å slippe inn luft. Dette vil begrense ventileringen av baderommet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Rekkverk på trappen mangler. Det er fuktskjolder i boden under terrassen, dette er mest synlig under søylen på hjørnet av terrassen. Det må tettes bedre rundt søylen der hvor tettesjiktet ligger rundt søylen. Utover dette var ikke tettesjiktet tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen andre avvik kan forekomme.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.1	Piper og ildsteder
	Sotluken er for nærme brennbart materiale. Det skal være 30 cm fra sotluke til brennbart materiale. 10 cm kan være nok dersom det benyttes sotlukestein
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000