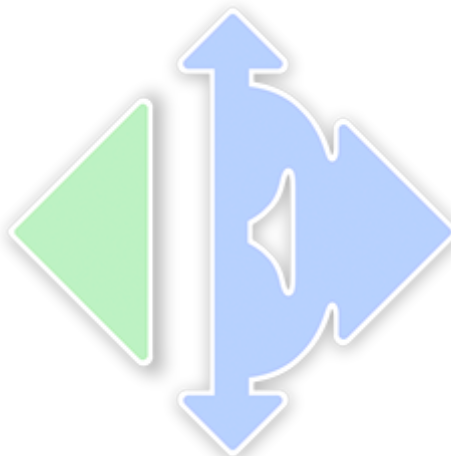


Fritidsbolig
Langedalsvegen 136
5763 Skare



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Tveit

Dato: 02/10/2025

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:31, Bnr: 602
Hjemmelshaver:	Arild Soma Bodil Sigbjørnsen Soma
Tomt:	492 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Fritidsboliger
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2019
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29/9 2025
Forutsetninger (hindringer):	Siden taket (takkonstruksjon og takteking) kun er observert fra bakkenivå og fra stige ved takfoten er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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
Oppdragsgiver:	Lars Erik Sørgård
Tilstede under befaringen:	Nøkkeloppdrag
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.

OM TOMTEN:

Tomten er relativt flat og har gruslagt parkering. Tomten er opparbeidet med terrasseplattinger.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på ringmur og har vegger av bindingsverk i trekonstruksjon. Veggene er kledd med kledning av tre utvendig. Takkonstruksjonen er av trekonstruksjon. Yttertaket er av torvtak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Utvendig fremstår boligen som i normalt god stand ut fra alder. Innvendig er overflatene 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 innehar

Kjøleskap med frys, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med avtrekksvifte over.

Bad hovedetasje:

Badet innehar:

Dusjhjørne, veggmontert toalett, vask med underskap og vaskemaskin. Fordelerskapet til vannrør er også plassert på badet.

Bad Loftsetasje:

Badet innehar:

Dusjkabinett, veggmontert toalett og vask med underskap. Varmtvannsberederen er også plassert på badet.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Hovedetasje:

Gulv:

Stue/kjøkken har gulv av parkett, på soverom er det gulv av laminat, entreen er flislagt og boden har gulv av vinylbelegg.

Vegger:

Overflater vegg er av trepanel.

Himling:

Overflater himling er av trepanel.

Loftsetasje:

Gulv:

Loftsetasjen har gulv av laminat.

Vegger:

Overflater vegger er av trepanel.

Himling:

Overflater himling er av 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 m ²	S-Rom m ²
Hovedetasje	84	5		80	84	5
Loftsetasje	40				40	
SUM BYGNING	124	5		80	124	5
SUM BRA	129					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Hovedetasje:

Stue/kjøkken, entre, bad og to soverom.

Loftsetasje:

Loftstue, bad og to soverom.

BRA-e:

Bod

MERKNADER OM AREAL:

Loftet har et gulvareal på 24 m² som har for lav himlingshøyde til å være målbart BRA etter NS 3940.

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**

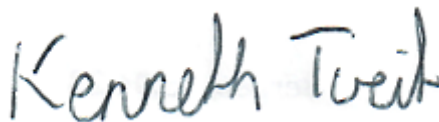
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Tveit

Utdanna takstmann gjennom BMTF.Fagbrev som tømmer fra 1997 og Mesterbrev fra 2002.

02/10/2025



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 Sundolitt ringmurselement.

Merknader: En liten del av isoporen er synlig.

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen er i følge tegninger utført med ringmur og støpt plate. Det er av den grunn ikke lagt fuktsikring på ringmuren.

Merknader: Terrenget rundt boligen er relativt flatt men har stedvis noe fall mot boligen, Anbefalingene fra byggforsk er følgende: Terrenget 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.

Det er ikke avdekket behov for tiltak men det kan være fare for vannsamlinger/is ved spesielle værforhold.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Veggkonstruksjon av bindingsverk i tre kledd med liggende 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.

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 1 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.

Boligen har vinduer av dobbel isolerglass med karm av tre, en enkel terrassedør i tre, hovedytterdør og boddør i tre.

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

Ett vindu i loftstuen må løftes litt i for å kunne åpnes, her er også en liten skade i karmen. Utover dette har vinduer og dører normal bruksslitasje ut i fra alderen og det er ikke påvist avvik med behov for tiltak

Vannbord over vinduer og dører er limt/fuget til kledningen. Dette er en løsning som krever tilsyn og vedlikehold.

Forventet levetid på vinduer er 20-60 år.

Forventet levetid på dører 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.

Boligen har takkonstruksjon i tre.

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

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Boligen har torvtak med underliggende tetting.

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

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp av stål med avrenning til terreng.

Merknader: Det er skade på nedløpet ved parkeringsplassen.

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



5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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 ventilering av yttertaket.

Loftet er innredet og har kneloft med inspeksjonsluker.

Merknader: Kneloft er inspisert fra inspeksjonsluker. Luken på soverommet ved badet kunne ikke åpnes på befaringsdagen. Forøvrig er selve konstruksjonen lukket og ikke inspisert.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Boligen har treterrasser med spaltegulv.

Merknader: Bærekonstruksjoner til terrasseplatinger er i stor grad ikke synlig for inspeksjon og er ikke kontrollert. Det er observert understøttelse som ligger rett på terreng. Dette vil gi forkortet levetid på platinger. Leveggen til terrassen i front har litt løse kledningsbord.



7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Boligen har vedovn montert til stålpipe.

Merknader: Pipen mangler pakning mot ringen i himlingen på loftet.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Boligen har gulv mot grunn og en etasjeskiller av tre.

Merknader: Totalavvik er målt til under 15 mm

Lokalt avvik er målt til under 10 mm

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.

Det er noe trinnforskjell mellom badegulv og øvrige gulv.

9. Rom under terreng

9.1 Bygningsdelen eksisterer ikke

Ingen 9.1.1 Veggens 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 ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

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

Overflatene på vegger er av baderomsplater. Himlingen er kledd med trepanel.

Merknader: Det er vindu i våtsonen for dusjen som er av uegnet materiale. Våtzone for dusj er 1m ut fra dusjvegger i hele veggens høyde. Dusjen er avgrenset med dusjhjørne og ved hensynsfullt bruk er det ikke avdekket behov for tiltak.

**TG 2** 10.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Baderomsgulvet er flislagt

Merknader: Badegulvet har fall til sluk. Fallet går ikke langt nok ut i forhold til sluken sett i forhold til TEK 17 som badet vurderes ut fra. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Resterende del av gulvet er relativt flatt men har noe motfall enkelte steder. Her er kravet at gulvet skal være uten motfall. Badet har dusjvegger og er utført med oppkant. Badet vil kunne fungere med dette avviket, men eventuelt vannsøl fra dusj eller lekkasjevann fra vanninstallasjoner vil ha redusert avrenning mot sluk.

**TG 1** 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2019

Det er ikke 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.

Bostik membran

Merknader: Membran er skjult i konstruksjonen og er vurdert ut fra beskrivelser fra ansvarlig gulvlegger.

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

10.2 Bad loft**TG 2** 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

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

Overflatene på vegger er av baderomsplater. Himlingen er kledd med trepanel.

Merknader: Det er dør i våtsonen for dusjen som er av uegnet materiale. Våtzone for dusj er 1m ut fra dusjvegger i hele veggens høyde. Dusjen er avgrenset med dusjkabinett og ved hensynsfullt bruk er det ikke avdekket behov for tiltak.

**TG 2** 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Baderomsgulvet er flislagt

Merknader: Badegulvet har fall til sluk. Fallet går ikke langt nok ut i forhold til sluken sett i forhold til TEK 17 som badet vurderes ut fra. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Resterende del av gulvet er relativt flatt men har noe motfall enkelte steder. Her er kravet at gulvet skal være uten motfall. Badet har dusjkabinett og er utført med oppkant. Badet vil kunne fungere med dette avviket, men eventuelt vannsøl fra dusj eller lekkasjevann fra vanninstallasjoner vil ha redusert avrenning mot sluk.

Det er ved banking registrert hulrom under noen fliser. Dette kan øke faren for oppsprekking av flis over tid.



TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca.

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.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Bostik membran

Merknader: Membran er skjult i konstruksjonen og er vurdert ut fra beskrivelser fra ansvarlig gulvlegger.

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

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

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.

Kjøkken med slette fronter og benkeplate av laminat.

Merknader:

12. Andre rom

Andre rom er en felles beskrivelse av overflater i Stue, entre, bod, loftsstue og 4 soverom.

Merknader: Innvendig er overflatene fra byggeår og har normal bruksslitasje. Det er naturligvis noen sår/merker etter seks års bruk. Dette er mest synlig i trappeoppgangen. Innvendige overflater er generelt kommentert. Disse er synlige og må vurderes ut fra egne krav til standard og slitasje. Det er utført funksjonstesting av tilfeldig utvalgte innerdører. Det ble påvist at en soveromsdør i loftsetasjen har behov for justering.

13. VVS

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2019

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

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 fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er 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 ikke ført over tak. For å få tilstandsgraden TG1 må denne føres over tak.

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



Varmtvannsbereder er fra ca. 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Oso varmtvannsbereder på 194l.

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og vinduer som kan åpnes. Det er avtrekksvifter i vegg på bad.

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

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.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2019

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 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 byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Det mangler handløper på vegg til innvendig trapp.

Terrasseplattinger har et areal som er over det tillatte arealet i følge reguleringsplanen. Tillat areal er 5 prosent av tomtestørrelse.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	Terrenget rundt boligen er relativt flatt men har stedvis noe fall mot boligen, Anbefalingene fra byggforsk er følgende: 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. Det er ikke avdekket behov for tiltak men det kan være fare for vannsamlinger/is ved spesielle værforhold.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Det er skade på nedløpet ved parkeringsplassen.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Det er observert understøttelse som ligger rett på terreng. Dette vil gi forkortet levetid på plattinger. Leveggen til terrassen i front har litt løse kledningsbord.
8.1	Etasjeskillere
	Det er noe trinnforskjell mellom badegulv og øvrige gulv.
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er vindu i våtsonen for dusjen som er av uegnet materiale. Våtzone for dusj er 1m ut fra dusjvegger i hele veggens høyde. Dusjen er avgrenset med dusjhjørne og ved hensynsfullt bruk er det ikke avdekket behov for tiltak.
10.1.2	Bad Overflate gulv
	Badegulvet har fall til sluk. Fallet går ikke langt nok ut i forhold til sluken sett i forhold til TEK 17 som badet vurderes ut fra. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Resterende del av gulvet er relativt flatt men har noe motfall enkelte steder. Her er kravet at gulvet skal være uten motfall. Badet har dusjvegger og er utført med oppkant. Badet vil kunne fungere med dette avviket, men eventuelt vannsøl fra dusj eller lekkasjevann fra vanninstallasjoner vil ha redusert avrenning mot sluk.
10.2.1	Bad loft Overflate vegger og himling
	Det er dør i våtsonen for dusjen som er av uegnet materiale. Våtzone for dusj er 1m ut fra dusjvegger i hele veggens høyde. Dusjen er avgrenset med dusjkabinett og ved hensynsfullt bruk er det ikke avdekket behov for tiltak.
10.2.2	Bad loft Overflate gulv
	Badegulvet har fall til sluk. Fallet går ikke langt nok ut i forhold til sluken sett i forhold til TEK 17 som badet vurderes ut fra. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Resterende del av gulvet er relativt flatt men har noe motfall enkelte steder. Her er kravet at gulvet skal være uten motfall. Badet har dusjkabinett og er utført med oppkant. Badet vil kunne fungere med dette avviket, men eventuelt vannsøl fra dusj eller lekkasjevann fra vanninstallasjoner vil ha redusert avrenning mot sluk.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	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 ikke ført over tak. For å få tilstandsgraden TG1 må denne føres over tak. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.