

Fritidsbolig
Ospøyane 1
5420 Rubbestadneset



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Thomas Angel Langli

Dato: 18/08/2025

Ringvegen 12

Stord 5412

93262288

thomas@langlitakst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:144, Bnr: 17
Hjemmelshaver:	Åse Markhus m/fl
Seksjonsnr:	0
Festenr:	0
Andelsnr:	0
Tomt:	74 160 m²
Konsesjonsplikt:	Ikke kjent
Adkomst:	Båt
Vann:	Privat
Avløp:	Privat
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	Ikke kjent
Forsikringsforhold:	Ikke kjent
Ligningsverdi:	Ikke kjent
Byggeår:	Ca 1980

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

04.08.2025

Forutsetninger:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.

Oppdragsgiver:

Åse Markhus m/fl

Tilstede under befaringen:

Ja

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Tomtestørrelsen er innhentet fra Propcloud.
Eiendommen består av en øy med mye naturtomt.

OM BYGGEMETODEN:

Bjelkelag i tre.
Fundamentert på søyler.
Bjelkelag er utført som innskuddsgulv.
Reisverk er oppført i tre.
Kledd på utsiden med stående og liggende lengder av hun.
Takkonstruksjon er utført som saltak.
Tekket med pannelignende ståltak.
Under ståltaket ligger det shingel fra byggeår.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Lekkasje i takrenne ved inngangsparti.
Utskiftinger og vedlikehold av ytre overflater må påregnes.
Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

ANNET:

Oppvarming:

Elektrisk.

Vedovn.

Åpen peis.

VVS:

Vanntank på ca 1000 liter som samler regnvann er plassert i utvendig bod.

Det er ikke godkjent avløpssystem til toalett.

Gråvann slippes ut i grunnen.

DOKUMENTKONTROLL:

Iht. NS3940 er det rommet sin bruk på befaringsdagen som skal være grunnlaget for klassifisering som primærdel/sekundær del i rapporten. Hvis det f.eks er en bod (tilleggsdel) som er bruksendret til soverom (hoveddel) er det omfattet av byggesaksbestemmelsene i PBL, paragraf 20-1.

Isolasjon, brannteknisk og lyd mellom boenheter er ikke vurdert.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse se meglers opplysninger.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

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

Behandlet furugulv på alle gulvflater.

Trepanel og villmarkspanel på alle vegger og i himlinger.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligen skal selges.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Etter oppgitt byggeår er det gjort flere endringer og tilføyinger med boligen.

Eiere opplyser at byggeprosessen gikk over flere år.

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
1. etasje	125	0	0	17	125	0
Bod	0	13	0	0	0	13
SUM BYGNING	125	13	0	17	125	13
SUM BRA	138					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Bod	0	6	0	0	0	6
Lysthus	0	13	0	0	0	13
Badehus	0	7	0	15	0	7
SUM BYGNING	0	26	0	15	0	26
SUM BRA	26					

BRA-i:

Gang
Soverom
Soverom
Soverom
Soverom
Stue/kjøkken,
Peisestue
Bad
Wc
Teknisk rom.

BRA-e:

Bod
Bod
Lysthus
Badehus

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

På grunn av formen på boligen kan arealer ha avvik utover det som er oppmålt.

Det er ikke mulig å fastslå korrekt areal ut fra fremviste tegninger.

Naust er ikke oppmålt.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

TBA er det totale arealet på treplattinger.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående bod, lysthus og badehus er ikke tilstandsvurdert.

Bygningene er kun visuelt inspisert og oppmålt.

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Naust er ikke inspisert.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Angel Langli

Takstmann/Byggmester/Energirådgiver

18/08/2025



LANGLI TAKST AS

TAKSERING - OG RÅDGIVINGSTJENESTER

Thomas Angel Langli

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Byggegrunn antas å være fjell.

Boligen er fundamentert på søyler i betong eller leca og det er åpen konstruksjon under.

Overflatevann vil ledes under og forbi boligen og vil ikke påvirke konstruksjonen.

Bjelkelag er utført som stubbeloftskonstruksjon.

Merknader: Det er ikke funnet avvik på dette punktet utover normal slitasje ihht alder.

TG 1 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

En liten del av krypekjeller er kontrollert gjennom åpning i innvendig trapp.

Konstruksjonen fremstår som tørr og godt luftet på befaringsdagen.

Merknader: Ingen avvik utover alder og delvis manglende tilgang.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengtet rundt boligen er for det meste naturtomt som ligger høyere i terrenget enn boligen.

Overflatevann vil bli ledet mot bolig.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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 skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for 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.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk, antatt isolert etter eldre krav.

Ytterkledning er i trykkimpregnert hunved.

Det er påvist lufting under kledningen.

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.

Merknader: Grunnet lekkasjer i renner og nedløp er det unødvendig belastning på ytterkledning.

Det er behov for vedlikehold av kledning i form av vask.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.

Datert i 1978.

Ytterdører i tre med 2 lags glass fra 1978.

Alle dører og vinduer er fra byggeår og fremstår i god stand alder tatt i betraktning.

Det registreres tilfredsstillende

lukkemekanismer ved de kontrollerte vinduene, ikke avdekket punkterte

vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Merknader: Ingen merknader utover alder og normal slitasje på dører og vindu.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Takkonstruksjonen er utført som saltak.

Tekket med pannelignende ståltak.

Konstruksjonen er noe spesiell med mange vinkler.

Merknader: Overflaten på yttertaket er en del mosegrodd.

Det er ikke etablert snøfangere.

Det er lekkasjer i takrenner som må tettes og det mangler delvis nedløp.

Eventuelt må det monteres nye takrenner da firkantrenner ikke lenger er i produksjon og det kan være vanskelig å få deler. Vannbord som er montert ved lekkasjene har påfølgende råteskader og må skiftes ut.

TG3 vurderes isolert sett på tilstanden til takrenner og råteskadet vannbord.

Kostnadsvurdering på dette punktet settes en rund sum på 50 000,-



TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å undersøke undertak, lekter og tekking. Overflatene er besiktiget fra bakkenivå og via bilder tatt på befarings. Tilstandsvurdering er gjort i pkt. 4,1.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Selve konstruksjonen er kun kontrollerbar gjennom en luke i vegg i gang.

Det er kun en liten del av konstruksjonen som er tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke funnet avvik eller tegn til lekkasjer sett fra innsiden.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse i trekonstruksjoner ved inngangsparti og utenfor stue.

Rekkverk i tre med liggende bord av trykkimpregnert hunved.

Gulvflaten er dekket med impregnerte terrassebord.

Overflatene er ikke behandlet.

Merknader: Overflatene har noe slitasje

Dette gjelder spesielt under lekkasje i takrenne.



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegg og himlingsflater er kledd med trepanel.

Dusjkabinett.

Vask med skapinnredning.

Gulvstående toalett.

Merknader: Overflatene har normal slitasje ihht alder.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvflaten er tekket med gulvbord i tre.

Det er ingen sluk i rommet så fall til sluk er ikke aktuelt.

Avløp til dusj føres i rør gjennom gulvet.

Merknader: Rommet er ikke godkjent som et våtrom grunnet manglende sluk og godkjent tettesjikt på gulv.



TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Det er ingen membran

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke etablert membran og sluk i rommet.

Vann installasjoner ligger på innsiden av vegg er og en eventuell lekkasje vil raskt kunne oppdages.

Fukt er kontrollert med pigger på tilfeldige steder på vegg og i gulv.

Ingen avvik.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent

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 symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Profilert kjøkkeninnredning i furu med heltre benkeplate og nedfelt vask i stål.

Kjøleskap og komfyr.

Kjøkeketnet fungerer greit med dagens tilstand.

Merknader: Ingen avvik utover normal slitasje på overflater.

9. Rom under terreng**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ca 1980

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør er utført i kobber.

Avløp ligger som åpen installasjon under boligen.

Avløpskapasitet er ikke kontrollert da vann ikke var påsatt på befaring.

Hovedstoppekran er lokalisert. Eier opplyser at den fungerer.

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

Merknader:**TG 3** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Bereederen er ikke lekkasjesikret.

Eldre bereder på 115 liter plassert i teknisk rom.

Det er ikke sluk i gulvet i rommet.

Det er ingen tegn til drypp eller lekkasjer på befaringsdagen.

Grunnet alder på bereder må det forventes utskifting innen rimelig tid.

Merknader: Varmtvannsbereider har en forventet levetid på 15-30 år.
Med en anbefalt brukstid på 20 år.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke vannbåren varme i boligen.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Det er ingen varmesentraler i boligen.

Merknader:

TG 3 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er naturlig ventilert gjennom ventiler i vegger og vindu.

Mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator.

Avtrekket mangler tilkobling og er ikke fungerende på befaringsdagen.

Merknader:



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2018

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1984

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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 ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer.

Det elektriske anlegget er kun visuelt undersøkt og ikke kontrollprøvd på befaringen.

Undertegnede har ikke spesialkompetanse i det elektriske faget.

Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Merknader: Det anbefales på generelt grunnlag å få en autorisert elektriker til å utføre en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er 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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Avløp til toalett er ikke godkjent.

Toalettet som er i wc rom fungerer ikke og må byttes ut.

Elektrisk anlegg er installert av Grov Elektro.

VVS installasjon er utført av Stord Rørleggerforretning.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på elektro og VVS.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes da terrenget heller ned mot boligen på 3 av 4 sider.
2.1	Yttervegger
	TG2 settes grunnet alder og behov for vedlikehold av ytterkledning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes grunnet alder og normal slitasje på dører og vindu. Utskiftinger må påregnes innen 5-15 år.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 vurderes grunnet alder og noe mosegrodd overflate på tekking. Vedlikehold må påregnes.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 settes grunnet alder på selve konstruksjonen. Anbefaler å ha jevnlig kontroll.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 settes grunnet generell slitasje på overflater. Det er behov for vedlikehold.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes grunnet normal aldersslitasje på overflater og sanitærutstyr.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes grunnet alder på vvs.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG3 settes grunnet manglende sluk og tettesjikt på gulv. Rommet må oppgraderes til dagens krav til våtrom for å lukke avviket.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes da rommet må oppgraderes i sin helhet for bli et godkjent våtrom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.2	Varmtvannsbereder
	TG3 settes grunnet alder på bereder og manglende sluk eller lekkasjesikring. Ved bytte av bereder anbefales det å etablere lekkasjesikring.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
10.5	Ventilasjon
	TG3 settes grunnet manglende tilkobling av kjøkkenventilator. Det må kobles til luftekanal som føres på utsiden av boligen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-