

Enebolig  
Hovlandsvegen 78  
5443 Bømlo



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Mathias Angel Langli**

Dato: 07/04/2025

Ringvegen 12

Stord 5412

45451629

mathias@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:

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:54, Bnr: 5
<b>Hjemmelshaver:</b>	Geir Einarsen
<b>Seksjonsnr:</b>	0
<b>Festenr:</b>	0
<b>Andelsnr:</b>	0
<b>Tomt:</b>	753 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Ikke kjent
<b>Adkomst:</b>	Vei
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Ikke kjent
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke kjent
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke kjent
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke kjent
<b>Byggeår:</b>	1917

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:**

31.03.2025

**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 stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boligen er kontrollert etter ny forskrift.

**Oppdragsgiver:**

Geir Einarsen

**Tilstede under befaringen:**

Geir Einarsen

**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter MMS 3

**OM TOMTEN:**

Tomtestørrelse er innhentet fra propcloud.

**OM BYGGEMETODEN:**

Støpt grunnmur og plate.

Reisverik i tre.

Saltakkonstruksjon tekket med skifer.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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:

Varmekabel på vaskerom.

Vedovn i stue.

Varmepumpe luft til luft.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Iht. NS3940 er det rommet sin bruk på befaringsdagen som skal være grunnlaget for klassifisering som primærdel/sekundærdel i rapporten.

Hvis det f.eks er en bod (tilleggsdel) som er bruksendret til soverom (hoveddel) er det omfattet av byggesaksbestemmelsene i PBL, paragraf 20-1.

Egenerklæring er ikke fremvist da den ikke var ferdig på befaringsdagen.

Isolasjon, brannteknisk og lyd mellom boenheter er ikke vurdert.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse se meglers opplysninger.

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

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

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

Kjeller:

Gulvflatene er av støpt betong.

Veggflatene er kledd med panel, tapetserte plater og betong.

Himlinger er av panel.

1. Etasje:

Gulvflatene er av gulvbelegg og laminat eller parkett.

Veggflatene er kledd med tapetserte plater og malt panel.

Himlinger er av malte plater.

Loft:

Gulvflatene er av teppefliser og og gulvbelegg.

Veggflatene er kledd med tapetserte plater.

Himlinger er av malte plater.

**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:**

Det er montert nytt kjøkken.

Det er byttet flere vindu.

Det er bygd en terrasse på ca 20 kvm.

**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 måleverdige.

**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 <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjeller	0	64	0	0	0	64
1. Etasje	73	0	0	20	70	3
Loft	38	0	0	0	38	0
SUM BYGNING	111	64	0	20	108	64
SUM BRA	175					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Utebod	0	13	0	0	0	13
SUM BYGNING		13	0	0	0	13
SUM BRA	0					

**BRA-i:**

Kjeller: Kjellerstue, boder og kjellerrom.

1. Etasje: Gang, stue, kjøkken, soverom, kontor, bad og vaskerom.

2. Etasje: 2 soverom og kott.

**BRA-e:**

Uthus.

**MERKNADER OM AREAL:**

NB: Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom 2023 og 2024.

Arealmålingen er utført med laser.

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå

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

**GARASJE / UTHUS:**  
Uthus er uinnredet.

---

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Mathias Angel Langli**

Bygningssakkyndig

07/04/2025



# LANGLI TAKST AS

## TAKSERING - OG RÅDGIVINGSTJENESTER

Mathias Angel Langli



## 1. Grunn og fundamenter

### TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Grunnmurer av støpt betong og forskalingsblokker.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke etablert fuktsikring mot grunnmurer.

Takvann ledes ikke ned i drensør.

**Merknader:** Det er stedvise sprekker i utvendig puss på grunnmur.

Det er ingen synlig fuktsikring av grunnmur på utsiden.

Det er innsig av fukt i yttervegg på soverom i kjeller.



### Ingen 1.2 Krypekjeller

Det er ingen krypekjeller.

**Merknader:**

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforhold er visuelt inspisert.

Presisjonsnivellering er ikke foretatt.

**Merknader:** Terrenget heller stedvis svakt ned mot bolig.

## 2. Yttervegger

### TG 3 2.1 Yttervegger

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 påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke 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 i tre. Sannsynligvis isolert etter tidligere krav og standard. Kledd utvendig med malt trekledning. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger,

noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det er ikke registrert tilstrekkelig lufting eller tetting mot skadedyr mellom kledning og veggkonstruksjonen.

**Merknader:** Det er stedvis avskalling.

Det er stedvis manglende lufting og tetting mot skadedyr mellom kledning og veggkonstruksjonen.

Det er stedvis bord som må skiftes grunnet skader/hull.



### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer i trekarmer med 2 lags glass ifra 2003, 1975 og ukjent alder.

Terrassedør i tre med 2 lags glass ifra 2010.

Ytterdør og kjellerdør i tre ifra ukjent alder.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av dører.

**Merknader:** Kjellerdør er råte og må skiftes ut.

Glass i kjeller vindu er knust og må skiftes ut.

De fleste vindu er eldre og det må påregnes utskiftninger innen rimelig tid.

Trevindu har en forventet levetid på 20-60 år.

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.



### 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 fukt skjolder.  
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.  
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.  
 Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan.  
 Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.  
 Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.  
 Taket er tekket med skifer.

**Merknader:** Det er ikke snøfangere på takflatene.  
 Det er ikke påvist tilstrekkelig ventilering.

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

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

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

**Merknader:**

### 5. Loft

#### **TG 3** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.  
 Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.  
 Det er påvist lekkasjer, fukt skjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.  
 Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.  
 Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loftet er innredet med tre panel på vegger og i himlinger.  
 Innvendige overflater er visuelt kontrollert.  
 Konstruksjonen er kontrollert via tilgjengelige luke i himling.

**Merknader:** Det er manglende lufting av konstruksjonen.  
 Ser ut i dagen fra innside av loft.  
 Utsatte steder er kontrollert for fukt med pigger, der det ble avdekket verdier på 21,2 vekt %.



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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjoner.

Rekkverk i tre.

Terrassebord i tre.

Terrassen er fundamentert på søyler.

**Merknader:** Rekkverks høyde ble målt til 89,5 cm. Dagens krav er på 100 cm.

Ellers ingen merknader utover at normalt periodisk vedlikehold og utskiftinger må påberegnes.



## 7. Våtrom

### 7.1 Bad 1. etasje

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromstapet på veggflater.

Slette malte plater i himling.

Gulvstående toalett.

Enkel vask med skapinnredning og speil.

Frittstående dusjkabinett.

Frittstående badekar.

**Merknader:** Det er stedvis sprekker og flekker i himling og på vegg.

Vindu er plassert i definert våtsone.

Det mangler mekanisk avtrekk.



### TG 2 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 tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvbelegg på gulv.

Fall er kontrollert med laser.

Det er ca 5 mm fall fra dør til badekar.

**Merknader:** Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Stedvis flekker på gulv.

Terskel mangler spalte for tilluft.

### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Fukt er kontrollert i våtsoner med fuktindikator og pigger. Ingen avvik.

**Merknader:** Det er ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Hullboring ble ikke foretatt da det var våtromsblegg bak vask.

## 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 påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Hvit kjøkkeninnredning med nedfelt vask i stål.

Integrert platetopp, kjøleskap og frys.

Frittstående stekeovn og mikro og oppvask

Fritthengende ventilator over platetopp.

**Merknader:** Ingen merknader utover normal slitasje på overflater.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

#### TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Kjeller er delvis innredet med panel.

Det er påvist riss og sprekker på veggflater.

Det ble påvist hull og fukt skjolder på soverom.

Det er ventiler i vegger.

Det bemerkes at utforede vegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader.

**Merknader:** Det er ikke tilstrekkelig ventilering i kjeller. Ved utskiftning av vindu må det være med ventiler.

Utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utenfra og kondens på grunnmuren.

#### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvbelegg og betong gulv på gulvflater.

Det er påvist skjevheter i gulv.

Det er påvist riss og sprekker i betongen.

**Merknader:** Gulv i kjellere er en utsatt konstruksjon med tanke på fukt fra eldre betonggulv.

#### TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Kjelleren er ventilert gjennom ventiler i vegger.  
 Fukt er kontrollert med pigger i alle utforede yttervegger.  
 Fukt er kontrollert i ramme ved hull på soverom.

**Merknader:** Fukt er kontrollert i ramme ved åpning på soverom. Det ble avdekket fuktverdier på 21,9 vekt %.



## 10. VVS

### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent  
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.  
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.  
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.  
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanninstallasjon er utført i kobber.  
 Avløpsrør i pvc.  
 Mindre avløpsrør under vasker er kontrollert.  
 Det er ingen indikasjoner på lekkasjer.  
 Hovedstoppekran er funksjonstestet.  
 VVS vurderes på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner, da videre vurdering krever spesialkompetanse.

**Merknader:** Anlegget er eldre og må påregnes utskiftning innen rimelig tid.

### TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012  
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.  
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller bod.  
 Det er ingen tegn til drypp eller lekkasjer på befaringdagen.

**Merknader:** Forventet levetid på beredere er 15-30 år.  
 Det er ingen sluk i nærheten av bereder.

### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Det er ingen vannbåren varme.

**Merknader:****TG 1** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i Ukjent

Varmepumpe luft til luft montert i stue.

**Merknader:** Ingen merknader.

**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i Ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er naturlig ventilert gjennom ventiler i vindu og vegg.

Periodevis mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

**Merknader:** Boligen fremstår ikke som godt nok ventilert på befaringdagen.

Det mangler mekanisk avtrekk på bad.

Ved bytte av vindu må det være med ventiler.

Anbefaler å etablere flere veggventiler og ved bytte av vindu må det være med ventiler.

**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 Ukjent

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

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ukjent

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 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 plassert i gang på loft.

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

Undertegnede har ikke spesial kompetanse i det elektriske faget.

**Merknader:** Stikkontakt i bod på loft er ikke festet.

Elektrisk anlegg er et eget autorisasjonsområde. 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 ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

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

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:**

---

Det er registrert hull på innvendig dør på loft.

Det er skader i himling på loft i bod.

Det er skader i himling og på vegg på soverom i 1. etasje.

Innvendig trapper tilfredsstillende ikke dagens krav.

Egenerklæringsskjema er ikke fremvist.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

---

Anbefaler på generelt grunnlag ytterligere undersøkelser av VVS og elektro da undertegnede ikke har spesialkunnskap i disse fagene.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes da terrenget heller svakt ned mot bolig.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 settes grunnet mangel på snøfangere. TG2 settes grunnet manglende ventilering.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 settes grunnet for lav rekkverkshøyde.
7.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes grunnet sprekker og flekker i himling og på vegg. TG2 settes grunnet vindu er plassert i definert våtsone. TG2 settes grunnet mangel på mekanisk avtrekk.
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	TG2 settes grunnet for lite fall til sluk. TG2 settes grunnet terskel mangler spalte for tilluft. TG2 settes grunnet stedvis flekker på gulv.
7.1.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes grunnet alder på underliggende membran. TG2 settes grunnet mangel på dokumentasjon på utført arbeid.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	TG2 settes grunnet fuktskjolder. TG2 settes grunnet riss, sprekker og hull i vegger.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 settes grunnet riss og sprekker.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes grunnet alder på anlegget.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes grunnet mangel på lekkasje sikring på bereder.
10.5	Ventilasjon
	TG2 settes grunnet mangel på tilstrekkelig ventilasjon. anbefaler å etablere frisklufts ventiler i alle rom. TG2 settes grunnet mangel på mekanisk avtrekk på bad.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 settes grunnet fukt i yttervegg på soverom i kjeller. Utvendig drenering må utbedres. TG3 settes grunnet store sprekker/skader på grunnmur. TG2 settes grunnet mangel på fuktsikring.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
2.1	Yttervegger
	TG3 settes grunnet stedvis skader/hull i kledning. TG2 settes grunnet avskalling. TG2 settes grunnet stedvis manglende lufting og tetting mot skadedyr mellom kledning og veggkonstruksjonen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 settes grunnet knust vindu i kjeller. TG3 settes grunnet råteskader på kjellerdør. TG2 vurderes på eldre vindu og dører grunnet alder og slitasje. Utskiftninger må påberegnes innen rimelig tid.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG3 settes grunnet stedvis høye fukt verdier i undertak og manglende lufting.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 settes da det er avdekket fukt i vegger. Vegger må rives å bygges opp igjen etter utvendig fuktsikring er utbedret.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-