

Enebolig
Rogges vei 38
5155 Bønes



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Ole Henrik Berg
Dato: 10/04/2025

Tertnesveien 103
Tertnes 5114
40616207
ole@berg-takst.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:20, Bnr: 44
Hjemmelshaver:	Bror Harris
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1032 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1934

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.04.2025
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.
Oppdragsgiver:	Geir Harris
Tilstede under befaringen:	Ingen, levert nøkkel til takstmann
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Eiendommen ligger på en eiet tomt med direkte tilknytning til sjøen. Tomten er opparbeidet med plen, naturtomt, hellelagt adkomst og har gode solforhold. Det er etablert to mindre sandstrender samt kai på eiendommen, som gir gode muligheter for bading, båtliv og rekreasjon.

Eiendommen har også to separate garasjer med adkomst via privat vei. Tomtens plassering gir gode lys- og utsiktsforhold og skjermet beliggenhet i et rolig og naturskjønt område.

Det er kort kjøreavstand til daglige servicetilbud, og god forbindelse til Bergen sentrum via vei og kollektivtransport.

OM BYGGEMETODEN:

Ukjent fundament da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av mur-/steinkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av taksperr med takoppløft, taket er tekket med skiferstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1934 eller før og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Det må påregnes total oppgradering av hele boligen.

ANNET:

Takstobjektet: Enebolig

Tomt med Gnr:20 og Bnr:64 tilhører eiendommen.

Oppvarming: Elektrisk oppvarming og oljefyr. Eldre varmpumpe i stue og i underetasje. Peis i stue. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet i gang i 1.etasje inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk av plast og avløpsrør av støpejern. Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Pipe/ildsted:

Det er registrert sprekker i forbindelse med peis i stue.

På grunn av alder anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

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

Gulv: Parkett, teppe, linoleumsbelegg, malt betong fliser

Vegger: malte vegger, tapet, trepanel, panelplater

Tak: malt duk, trepanel og treplater

Etasjeskille av bjelkelag:

Målt større avvik enn +15mm i i alle etasjer.

Små skjevheter/ujevnheter i etasjeskille vil forekomme.

Det må påregnes ytterligere undersøkelser av bjelkelag da det tyder på fukt i etasjeskille.

Etasjeskille er ikke en del av minstekravet for utarbeidelse av tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova.

Etasjeskille/gulvene kommenteres likevel grunnet grad av skjevheter og tilstand.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av det aktuelle huset.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver informerer om:
Takoppløft på 1990-tallet.

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
Underetasje	78				71	7
1.etasje	135			7	135	
Loft	38				32	5
SUM BYGNING	251			7	239	12
SUM BRA	251					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje 1		16				
Garasje 2		19				
SUM BYGNING		35				
SUM BRA	35					

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Underetasje: 78m²

Takhøyde ca 2,1 og varierer gjennom etasjen

gang: 12,7m²

rom med oljetank: 4,7m²

bod 1: 1,8m²

kjøkken: 19m²

Omkledningsrom: 9,4m²

gang: 8,3m²

bad: 4m²

Omkledningsrom: 13,2m²

1.etasje: 135m²

entre: 12,8m²

gang: 10,1m²

soverom 1: 7,1m²

soverom 2: 8,9m²

bad: 5,9m²

soverom 3: 11m²

omkledningsrom: 8,3m²

kjøkken: 10,5m²

Stue: 54,6m²

Loft: 38m²

Kontor: 32,2m²

Bod: 5m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Ihht målereglene NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

BRA-e:

Garasje 1: 15,8m²

Garasje 2: 19m²

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

Grunnet boligens utforming kan det forekomme areal avvik.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

Garasje 1:

Garasjen er oppført med ringmur av mur/steinkonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av sperr, taket er tekket med takshingel. Større oppgraderinger/utskiftninger må påregnes. Garasje er ikke videre kontrollert/undersøkt.

Garasje 2:

Garasjen er oppført med ringmur av mur/steinkonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av sperr, taket er tekket med takshingel. Større oppgraderinger/utskiftninger må påregnes. Garasje er ikke videre kontrollert/undersøkt.

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**

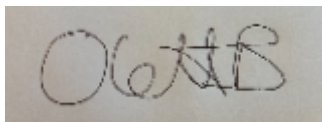
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

10/04/2025



Ole Henrik Berg

1. Grunn og fundamenter

TG 2 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 påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Ukjent fundament da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av mur-/steinkonstruksjoner.

Dette punktet må sees i sammenheng med "Rom under terreng".

Merknader: Det er påvist kalkutslag og pussavskalling på grunnmur i underetasje. Det må påregnes utbedring av drenering.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 3 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 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.

Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med trekledning.

Merknader: Det er påvist råte, ingen lufting bak kledning og mye malingsavskalling. Det må påregnes utbedring/utskiftning av kledning.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

PWC to-lags isolerte takvinduer på loft.

Noen vinduer er byttet, men har store avvik i innsetningsdetaljer og ikke ferdigstilt arbeid.

Flere vinduer fra byggeår.

Merknader: Det er påvist malingsavskalling, sprekke i glass og råte i mange vinduer. Flere vinduer har koblet glass.

Flere vinduer i underetasje er plassert for nærme bakkenivå.

Det må påregnes utskiftninger/utbedring av alle vinduer.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av taksperr med takoppløft.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Merknader: Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.

Det er ikke påvist råte i konstruksjonen, men med bakgrunn i alder og byggemetode kan det ikke utelukkes.

TG2 vurderes på grunn av alder.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med skifterstein.

Renner og nedløp i plast.

Merknader: Taktekingen har passert sin forventet levetid og det er synlige utettheter på tak.

Det er ikke påvist snøfangere.

Det må påregnes utskiftning av ytterteking, lekter og undertak.

TG3 vurderes på grunn av alder og observasjoner.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

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

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Det er utført inspeksjon i kneloft.

Merknader: Det er påvist fuktskjolder/lekkasje rundt gjennomføringer
Det er påvist spor av svertesopp i undertak.

TG2 vurderes på grunn av alder og observasjoner.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

Betong balkong på ca 7m²

Merknader: Det er påvist:

- Sprekker i konstruksjonen
- Ingen synlig tettsjikt
- Rustet metallrekkverk med for lav rekkverkshøyde og for store åpninger.
- Ikke tilstrekkelig oppkant mot dør
- Kalk/- saltutslag i rom under balkong

Det må påregnes oppgradering/utbedring av balkong.

TG3 vurderes på grunn av alder og observasjoner.

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etasje

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

bad med fliser deler av vegg, malte plater på resterende.
inneholder:

Innmurt badekar uten tilgang til sluk, vask, toalett og bidé.

Merknader: Rommet vurderes i så dårlig stand at full tilstandskontroll ikke er hensiktsmessig.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Helfliset gulv

Merknader: Rommet vurderes i så dårlig stand at full tilstandskontroll ikke er hensiktsmessig.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er 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 ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

ukjent slukløsning pga innmurt badekar. ukjent tettesjikt

Merknader: Rommet vurderes i så dårlig stand at full tilstandskontroll ikke er hensiktsmessig.

7.2 Bad underetasje

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Helfliset bad med vask, toalett og dusjhjørne

Merknader: Rommet vurderes i så dårlig stand at full tilstandskontroll ikke er hensiktsmessig.

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Helfliset gulv

Merknader: Rommet vurderes i så dårlig stand at full tilstandskontroll ikke er hensiktsmessig.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

plastsluk, ukjent tettesjikt

Merknader: Rommet vurderes i så dårlig stand at full tilstandskontroll ikke er hensiktsmessig.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etasje

TG 3 8.1 Kjøkken 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

Det er 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 påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med slette fronter, laminat benkeplate inneholder:

Vask, platetopp, ventilator

Merknader: For å kunne bruke kjøkkenet må det pusses opp/skiftes ut.

TG3 vurderes på grunn av alder, skader og observasjoner.

8.2 Kjøkken underetasje

TG 2 8.2 Kjøkken underetasje

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

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 symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate inneholder:

Vask

Merknader: Det er påvist svelling i benkeplate og store ujevnheter på skap og fronter

TG2 vurderes på grunn av alder og observasjoner.

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke 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.

Vegger: malte vegger, tapet, trepanel og panelplater

Tak: Trepanel og takess

Merknader: Det er påvist skader i malt puss.

TG2 vurderes på grunn av alder og observasjoner.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke 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.

Parkett og fliser på gulv

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Merknader: TG2 vurderes på grunn av alder og byggemetode.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
 Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
 Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Omkledningsrom i underetasje.

Det ble gjennomført hulltaking bak sofa i underetasjen. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.
 Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 21,6%.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader

Merknader: Det er påvist forhøyede fuktverdier mot vegg under terreng. Anbefaler ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak. Det tyder på kondens eller mangelfull drenering.

10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke 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.

Vannforsyning: Kobberrør
 Avløpsrør: plast og støpejern
 Stoppekran i bod i underetasje.

Merknader: Flere vannkraner er koblet av vannsystemet og derfor vanskelig å kontrollere vann og avløpssystem.
 Det er påvist lekkasjer fra varmtvannsbereder og irr på kobberrør.

Kobberrør og avløpsrør har passert sin forventede levetid.

Totalvurdering er at det må påregnes full oppgradering av vann- og avløpsrør i hele boligen.

TG3 vurderes på grunn av det må påregnes full oppgradering av vann- og avløpsrør i hele boligen.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1996
 Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder under trapp i underetasje på 198L.

Merknader: Det er påvist lekkasje fra varmtvannsbereder.

En bereder bør optimalt sett byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Det gjøres oppmerksom på at VVB har overgått sin forventede levetid og det må påregnes utbedring innen kort tid.

TG3 vurderes på grunn av alder og lekkasje.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i byggeår

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Oljetank i bod i underetasje som må saneres. Det er ikke fremlagt dokumentasjon og det er ukjent om det foreligger pålegg om sanering fra kommunen.

Eldre varmepumper i stue og underetasje.

Merknader: Varmepumpene er ikke funksjonstestet og tilstanden er ukjent. Det må påregnes utskiftning med bakgrunn i alder.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon og det er ukjent om det foreligger pålegg om sanering fra kommunen.

TG3 vurderes på grunn av alder og tilstand på varmepumper og mangel av dokumentasjon på oljetank.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon. Ikke påvist ventiler i vegg eller vindu. Kun åpningsvindu stort sett.

Merknader: Det stilles krav i nyere boliger til balansert ventilasjon av hensyn til inneklime og energieffektivitet.

Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.

TG2 vurderes på grunn av mangel av ventiler i flere rom.

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 alder

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Automatsikringer i sikringsskap ved gang i 1.etasje.

Oppdragsgiver informerer om at anlegget ble oppgradert ved bygging av takkoppløft. Da ble inntaket flyttet. Ukjent i hvilke grad det ble oppgradert.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for takstmann.

Merknader:

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 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:

Brannslukningsapparat og brannvarsler er utdatert og må derfor utskiftes for å tilfredsstille krav.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 er vurdert på grunn av alder og observasjoner.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 vurderes på grunn av alder.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes på grunn av alder og observasjoner.
8.2	Kjøkken underetasje Kjøkken underetasje
	TG2 vurderes på grunn av alder og observasjoner.
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	TG2 vurderes på grunn av alder og observasjoner.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	TG2 vurderes på grunn av alder og byggemetode.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG3 vurderes på grunn av alder og lekkasje.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes på grunn av mangel av ventiler.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger
	TG3 vurderes på grunn av alder, skader og observasjoner.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes på grunn av alder, observasjoner og tilstand.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG3 vurderes på grunn av alder og observasjoner.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 vurderes på grunn av alder og observasjoner.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	Badet må oppgraderes/pusses opp.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	Badet må oppgraderes/pusses opp.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Badet må oppgraderes/pusses opp.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	Badet må oppgraderes/pusses opp.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.2	Bad underetasje Overflate gulv
	Badet må oppgraderes/pusses opp.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Badet må oppgraderes/pusses opp.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
8.1	Kjøkken 1.etasje Kjøkken 1.etasje
	TG3 vurderes på grunn av alder, skader og observasjoner.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 vurderes på grunn av påvist forhøyede fuktverdier.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG3 vurderes på grunn av det må påregnes oppgradering av vann- og avløpsrør i hele boligen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.4	Varmesentraler
	TG3 vurderes på grunn av alder og tilstand på varmepumper og mangel av dokumentasjon på oljetank.