

Enebolig
Ølvesvegen 1280
5637 Ølve



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mathias Angel Langli

Dato: 09/07/2025

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:

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:156, Bnr: 96
Hjemmelshaver:	Anne-Kirsten Hamarhaug
Seksjonsnr:	0
Festenr:	0
Andelsnr:	0
Tomt:	1907 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke kjent
Adkomst:	Vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Privat
Regulering:	Ikke kjent
Offentl. avg. pr. år:	Ikke kjent
Forsikringsforhold:	Ikke kjent
Ligningsverdi:	Ikke kjent
Byggeår:	1913

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

03.07.2025

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 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:

Anne-Kirsten Hamarhaug

Tilstede under befaringen:

Anne-Kirsten Hamarhaug

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Tomtestørrelse er innhentet fra propcloud.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt grunnmur.

Reisverik i tre.

Saltakkkonstruksjon 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 i gang og på bad.

Varmepumpe luft til luft montert i stue.

Vedovn i stue.

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):

Gulvflatene er dekket med fliser, heltre furugulv og laminat eller parkett.

Veggflatene er kledd med fliser og panel.

Himlinger er av malte plater og panel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Kjelleren er delvis innredet.

Det er observert sprekker i flis i gang.

Det er en løs flis i utestue.

Det er stedvis sår/hakk/rift i overflater.

Det er råteskade i gang på loft etter tidligere lekkasje.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligen skal selges.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Bad er renoveret.

Det er lagt nytt gulv på bad, kjøkken og wc.

Det er montert varmekabler i gang og på bad.

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 m²	S-Rom m²
1. Etasje	72	0	0	27	72	0
Loft	45	0	0	0	45	0
SUM BYGNING	117	0	0	27	117	0
SUM BRA	117					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utestue	0	12	0	0	0	12
Vedbod	0	12	0	0	0	12
Løe	0	38	0	9	0	38
SUM BYGNING	0	62	0	9	0	62
SUM BRA	62					

BRA-i:

1. Etasje:

Entre, gang, kjøkken, stue, tv stue, wc og bad.

Loft:

Gang og 3 soverom.

BRA-e:

Utestue, vedbod og løe.

MERKNADER OM AREAL:

Boligen har en kjeller på ca. 30 m² gulvflate som ikke er målbart areal. Arealet har ikke tilstrekkelig takhøyde eller annen egenskap som kvalifiserer til måleverdig areal etter gjeldende standard (NS 3940), og er derfor ikke inkludert i BRA-i.

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:

Løe er innredet.

Loftet til løe er ikke målbart areal. Arealet har ikke tilstrekkelig takhøyde eller annen egenskap som kvalifiserer til måleverdig areal etter gjeldende standard (NS 3940), og er derfor ikke inkludert i BRA-i.

Utestue er innredet med fliser og panel.

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:

Mathias Angel Langli

Bygningssakkyndig

09/07/2025



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

Grunnmurer av støpt betong og teglsteinsmur.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. På befaringsdagen ble det registrert grove tegn til setninger. Det er ikke etablert fuktsikring mot grunnmurer.

Merknader: Flere av søylene til fundamentering har råteskader og er ikke i kontakt med fundamentet.



TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Krypekjeller er inspisert gjennom luke i kjeller.

Det registreres tegn til fukt og råteskader i bjelkelag og søyler.

Det er synlig fukt i grunnen.

Merknader: Det er ikke tilstrekkelig luftgjennomstrømning gjennom krypekjelleren. anbefaler etablering av ventiler. Det er målt forhøyede fuktverdier i bjelkelag og søyler.



TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforhold er visuelt inspisert.
Presisjonsnivellering er ikke foretatt.

Merknader: Terreng heller inn mot bolig på vestsiden.

2. Yttervegger**TG 3** 2.1 Yttervegger

Det er 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.

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

Yttervegger oppført som bindingsverk og lafte tømmer.

Utvendig kledd med liggende kledning i tre.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert

da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Merknader: Det er stedvis bord som må skiftes grunnet råteskader.

Det er lite lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Det er påvist avflassing av maling.

Alle overflater må vaskes og behandles

Det må påregnes utskiftning av store deler av utvendig kledning.

**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.

Vindu i trekarmer med 1 lags glass ifra byggeår.

Vindu i trekarmer med 2 lags glass ifra 1985.

Terrassedør i tre med 2 lags glass ifra 2011.

Terrassedør i tre med 2 lags glass ifra 2004.

Uthus dør i tre med 2 lags glass ifra 2005.

Merknader: Vinduene er eldre og det må påregnes utskiftninger innen rimelig tid.

Lukkemekanisme på uthus dør er treg. anbefaler smøring.

Lukkemekanisme på Terrassedør ved TV-stue er treg. anbefaler smøring.

Det er påvist råteskade ved ytre vannbrettbeslag.

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 påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

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 tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Merknader: Det er ikke registrert tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen.

Det er registrert svanker eller svai i mønet.

Det er ingen snøfangere.

Det er påvist fuktskjolder.



TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Ca. 1911

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Merknader:**5. Loft****TG 3** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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 ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loftet er innredet.
Eier informerer om at det har vært tidligere lekkasje i gang på loft.
Kaldt loft er kontrollert gjennom luke i himling på soverom.

Merknader: Fukt er kontrollert med pigger. Det er høye fuktverdier ved tidligere lekkasje.
Det var ikke tilkomst opp til kaldt loft. Kaldt loft er visuelt kontrollert gjennom luke. Det er indikasjoner til fukt og råte.

**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 3** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke 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 som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Utgang fra tv-stue til terrasse i trekonstruksjoner.
Rekkverk i tre.
Terrassebord i tre.

Utgang fra stue til balkong i trekonstruksjoner.
Rekkverk i tre.
Terrassebord i tre.

Merknader: Det er råteskade på bærende søyler til takkonstruksjon over balkong.
Det påvist avflassing av maling.
Det er påvist stedvis råteskade i rekkverk.



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Veggflatene er kledd med fliser.

Himlingen er kledd med panel.

Vask med skapinnredning og speil.

Innfliset badekar.

Merknader: Det er påvist sprekker i fuger.

Det er sprekker i fuge skjøtter mellom veggflate og gulv.

Vindu er plassert i definert våtzone.

Det er en sprekk i en flis ved badekar.



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvflaten er dekket med fliser.

Fall er kontrollert med laser.

Det er ca. 5 mm fall fra topp flis ved dør til topp sluk.

Merknader: Det er stedvis sprekker i fuger.

Det er påvist hull i enkelte fliser under vask.

Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk.



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 undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fukt er kontrollert i våtsoner. Ingen avvik.

Merknader: Det er ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Hullboring er ikke foretatt da vanninstallasjoner ligger på yttervegg.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 3 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

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

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

Kjøkkeninnredning i tre med heildekkende vask i stål.

Frittstående kjøøl/frys, mikro og komfyr.

Merknader: Det er ingen ventilator.

Skapdør under vask sin lukkemekanisme er ødelagt.



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 senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, 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.

Kjelleren er innredet med panel.

Innredet del av kjeller mangler ventilering.

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

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

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det var ikke mulig å inspisere betong gulv på befaringsdagen da dette rommet var brukt som lagringsplass. Gulvflatene er av betong og laminat eller parkett. Gulv i kjellere er en utsatt konstruksjon med tanke på fukt fra eldre betonggulv.

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 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.

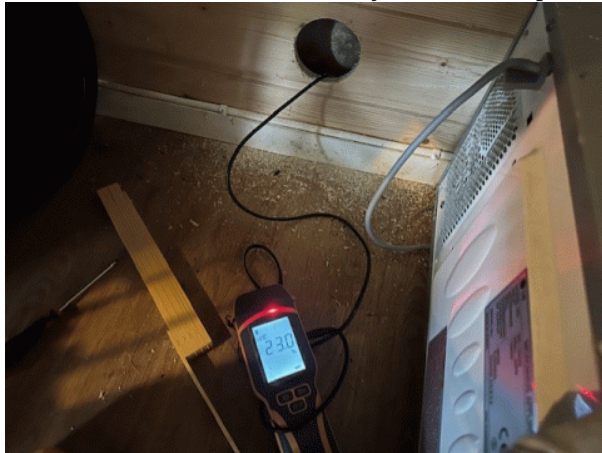
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Kjelleren har ikke tilstrekkelig ventilasjon.

Fukt er kontrollert med pigger i alle utforede vegger.

Ved hulltaking i yttervegg ble det avdekket høye fuktverdier.

Merknader: Det er avdekket høye fuktverdier på 23 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.

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 2002

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 108 liter plassert i kjeller. Det var ingen synlig sluk i nærheten av berederen.

Det er ingen tegn til drypp eller lekkasjer på befaringsdagen.

Merknader: Forventet levetid på beredere er 15-30 år.



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 3 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

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 ventilert gjennom ventil i himling på wc og mekanisk vifte på bad.

Det er ikke registrert ventiler i andre rom.

Merknader: Boligen fremstår ikke som godt nok ventilert på befaringsdagen.
Anbefaler å etablere 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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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.

Anlegget er eldre.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på loft.

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

Undertegnede har ikke spesialkompetanse i det elektriske faget.

Merknader: 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 håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er målt skjevheter i gulv på kjøkken på ca. 30 mm.

Det er målt skjevheter i stue på ca. 20 mm.

Innvendige rekkverk og håndrekker tilfredsstiller ikke dagens krav.

Det mangler dokumentasjon på utført arbeid i våtrom og på det elektriske anlegget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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 grunnet terrenget heller inn mot bolig på vestsiden.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 settes grunnet mangel på tilstrekkelig ventilering. TG2 settes grunnet svanker eller svai i mønet. TG2 settes grunnet mangel på snøfangere. TG2 settes grunnet fuktskjolder.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes grunnet sprekker i fuger. TG2 settes da vindu er plassert i definert våtsone. TG2 settes grunnet sprekk i en flis ved badekar.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 settes grunnet stedvis sprekker i fuger og skjevheter i gulv. TG2 settes grunnet hull lyd i enkelte fliser ved vask. TG2 settes grunnet for lite fall til sluk.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes grunnet mangel på dokumentasjon på utført arbeid. TG2 settes grunnet alder på underliggende membran.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG2 settes grunnet mangel på tilstrekkelig ventilering.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 settes grunnet gulv i kjellere er en utsatt konstruksjon med tanke på fukt fra eldre betonggulv.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes grunnet alder på anlegget.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes grunnet alder på bereder. TG2 settes grunnet mangel på lekkasje sikring.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 settes da fundamentering og bæringer må rehabiliteres og styrkes. Det bør etableres ny en ny grunnmur og bærende dragere.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
1.2	Krypekjeller
	TG3 settes da det må etableres fuktsikring mot grunn og det må etableres lufting av konstruksjonen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
2.1	Yttervegger
	TG3 settes da det er flere kledningsbord og lister som må byttes grunnet råteskader.
	All utvendig kledning må vaskes og behandles.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 settes grunnet råteskade. Det må påregnes utskiftninger av flere vindu og dører.
	TG2 settes grunnet eldre vindu og trege lukkemekanismer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG3 settes grunnet høye fuktverdier. Utskiftninger må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 settes grunnet stedvis råteskader i bærende søyler og rekkverk. Utskiftninger må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG3 settes grunnet mangel på ventilator.
	TG2 settes grunnet ødelagt lukkemekanisme på skapdør.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 settes grunnet høye fuktverdier. Vegger må rives å bygges opp igjen etter utvendig fuktsikring er utbedret
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.5	Ventilasjon
	TG3 settes grunnet mangel på tilstrekkelig ventilasjon. Anbefaler å etablere veggventiler og ved bytte av vindu må det være med ventiler.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-