

Fritidsbolig
Lomtjønn 4
3895 Edland



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Tveit

Dato: 06/08/2025

Suldalsvegen 4776

Nesflaten 4244

99244985

kenneth.tveit@gmail.com

Byggmester & Takstmann

Kenneth Tveit AS



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:99, Bnr: 900
Hjemmelshaver:	Olav Lauvås Leon Dale
Tomt:	705 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Ikke opplyst
Vann:	Ikke opplyst
Avløp:	Ikke opplyst
Regulering:	Området er regulert for fritidsboliger.
Offentl. avg. pr. år:	ikke opplyst
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	Ikke opplyst
Byggeår:	Ferdigattest gitt 2020
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	21/72025
-----------------------	----------

Forutsetninger (hindringer):

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Oppdragsgiver:	Olav Lauvås
-----------------------	-------------

Tilstede under befaringen:

Fuktmåler benyttet:	Protimeter
----------------------------	------------

OM TOMTEN:

Tomten ligger i etablert hyttefelt på Vågslid i Vinje kommune. Selve tomten er relativ flat med gruslagt parkering. Tomten er opparbeidet med treterrasse/gangterrasse og badestamp.

OM BYGGEMETODEN:

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er ferdigstilt i 2020 og er i hovedsak i god stand. Boligen har hatt en lekkasje ved den utvendige boden men eiere opplyser om at dette er ordnet. Det vises for øvrig til beskrivelsene for de ulike bygningsdeler,

ANNET:

Bad i hovedetasjen innehar:

Innebygd toalett, dusjhjørne og dobbel vask.

Bad på loftet innehar:

Innebygd toalett, badekar og vaskeservant.

Bad i anneks innehar:

Toalett, dusj med forheng og enkel vask.

Vaskerom innehar:

Vaskemaskin og tørketrommel her er også varmtvannsbereider, fordelerskap og stoppekran plassert.

Boligen ble omsøkt før 2017 og er av den grunn vurdert etter TEK10.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt tegninger og dokumenter på elektriske arbeider fra eier.

Det er innhentet opplysninger fra Eiendomsregisteret.

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

Hovedetasje;

Gulv:

Stue/kjøkken har gulv av trebord. Gangen har gulv av flis og trebord, det er vinylbelegg på bad vaskerom og i badstuen. Soverom har gulv av parkett.

Vegger:

Stue/kjøkken har trepanel veggen bak ovnen er kledd med gipsplater. Gang, badstue og soverom har overflater av trepanel, bad og vaskerom har malte plater.

Himling:

Bad og vaskerom har himling av malte plater øvrige rom har himling av trepanel.

Utvendig bod er uinnredet.

Loft:

Gulv:

Badet har vinylbelegg øvrige gulv er av parkett.

Vegger:

Badet har malte plater øvrige vegger er kled med trepanel.

Himling:

Badet har malte plater øvrige himlinger er kledd med trepanel.

Anneks

Gulv:

Det er lagt flis ved inngangen badet har vinylbelegg øvrige gulv er av huntonitt

Vegger

Badet har baderomspanel øvrige vegger er av trepanel.

Himling:

Trepanel

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Upsekasser og gavlkasser er endret etter byggeår.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Hovedetasje	102	5		33	102	5
Loft	43					
SUM BYGNING	145	5			102	5
SUM BRA	150					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Hovedetasje	17				17	
Loft	10				10	
SUM BYGNING	27				27	
SUM BRA	27					

BRA-i:

Hovedetasje: Stue/kjøkken, vaskerom, badstue, gang, bad og 2 soverom.

Loft : Loftstue bad og 3 soverom.

BRA-e:

Hovedetasje: Utvendig bod

Anneks: Stue/kjøkken/gang, soverom og loft.

MERKNADER OM AREAL:

Boligen har i tillegg opparbeidet gangbaner i tre ved innganger på rundt 18m2

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

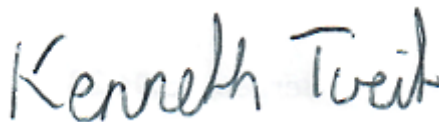
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Tveit

Utdanna takstmann gjennom BMTF.Fagbrev som tømmrar frå 1997 og Mesterbrev frå 2002.

06/08/2025



Kenneth Tveit

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Merknader: Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. På befaringsdagen ble det ikke registrert grove tegn til setninger. På bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er relativt flatt rundt boligen.

Merknader: Terrenge rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig. Kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

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

Det er 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.

Veggkonstruksjon av bindingsverk i tre kledd med stående kledning utvendig.

Merknader: Det er fuktighet i vegger i boden som følge av lekkasje i taket. På bakgrunn av at det er opplyst om at dette er ordnet gis TG1

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer av dobbel isolerglass med karm av tre.. Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Boligen har to ytterdører og en boddør av tre, I stuen er det en tofløyet terrassedør

Merknader: Det ble ikke påvist mangler utover normal bruksslitasje på vinduene. TG2 gis på bakgrunn av noen mindre avvik på dører.

Låsen på terrassedøren mangler lokk utvendig og er litt løs/treg.

Det er behov for justering av ytterdører.

Vaskeromsdøren tar litt opp i ytterkledningen.

Forventet levetid på vinduer er 20-60 år.

Forventet levetid ytterdører er 20-40 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

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

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Boligen har flatt tak.

Fallet vurderes ikke som tilstrekkelig.

Yttertekkingen er på hovedtaket av torv med underliggende tettesjikt.

Den utvendige boden har flatt tak med asfaltapp som yttertekking.

Merknader: Taket over boden har lite fall og det sto noe vann på taket etter en regnbyge på befaringsdagen. Pappen har omlegg som er mot fallretningen.

Skog på taket bør fjernes da rotsystemet kan skade tettesjiktet over tid.



TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast med avrenning til terreng.

Merknader:**5. Loft****TG 1** 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loftet er innredet det er var ikke tilgang til inspeksjon av undertak.

Merknader:**6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.****TG 2** 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Det er terrasse med spaltegulv på boligen.

Merknader: Terrassen er delvis slitt. Understøttelsen er av tre og lagt rett på terreng dette vil gi noe forkortet levetid på terrassen.

**7. Piper og ildsteder****TG 3** 7.1 Piper og ildsteder

Boligen har vedovn med stålpipes.

Merknader: Det er ikke fremlagt spesifikasjoner på ovn. Avstand til brennbart materiale bak ovn er ikke kontrollert.

**8. Etasjeskillere****TG 1** 8.1 Etasjeskillere

Boligen har etasjeskiller av tre og støpt plate av ukjent oppbygning mot grunn.

Merknader: Det er tatt stikkprøver av av planhet på gulv. Det er ikke flyttet på store møbler, senger ol for å utføre målinger.
Større avvik kan forekomme.

9. Rom under terreng

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Vegger og himling har overflater av malte plater.

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på overflater i våtsoner. Uten det kunne det ikke fastslås om overflater på vegg er egnet for våtsoner. Oppkanten på gulvbelegget er lagt utenpå veggplater. Dette bør overvåkes jevnlig i våtsoner da det er fare for vanninntrenging bak belegget.
Våtzone for dusj er 1m ut fra dusjvegger/badekar i hele veggens høyde.
Våtzone for vask er 0,5 meter ut fra vask, 0,5 meter over vask og til gulv.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
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 flekker eller andre skader.

Badegulvet er av vinylbelegg i dusjen er det flislagt.

Merknader: Dusjen har høyere gulv en resten av gulvet. Eventuelt vannsøl fra dusj eller lekkasje fra en vanninstallasjon har ikke fall mot sluken. Det er fare for at eventuelt lekkasjevann vil renne ut i konstruksjonen ved dørterskelen.



TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Merknader: Det er foretatt hullboring/fuktmåling fra naborom. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier. Fuktighet ble målt til under 7 vekt%
Sluken var limt fast og kunne ikke inspiseres innvendig.

10.2 Vaskerom

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerommet har overflater av malte plater i vegg og himling.

Merknader: Det er ikke våtsoner som rundt dusj eller vask på vaskerommet.

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er vinylbelegg på gulvet.

Merknader: Vaskerommet har ikke tilfredsstillende fall etter Tek 10 som badet er vurdert ut fra. Gulvet er relativt flatt med motfall noen steder.

Ved eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner er det fare for vann inn i konstruksjonen ved døren til badstuen..



TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Gulvbelegget fungerer som membran.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at belegget er egnet membran/tettesjikt.

Merknader: Det er ikke foretatt hullboring fra naborom da det var tilgang for måling ved bunnsvill under avløpet til vannfordelerskapet. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier. Fuktighet ble målt til under 7 vekt %

10.3 Bad loft

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vegger og himling har overflater av malte plater.

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på overflater i våtsoner. Uten det kunne det ikke fastslås om overflater på vegg er egnet for våtsoner. Oppkanten på gulvbelegget er lagt utenpå veggplater. Dette bør overvåkes jevnlig i våtsoner da det er fare for vanninntrenging bak belegget.



TG 1 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er vinylbelegg på gulvet.

Merknader: På tilgjengelige flater er gulvet relativt flatt. Det er ikke registrert fall, men med relativ kort avstand til sluk er det vurdert at eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Merknader: Sluken var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

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

10.4 Bad anneks

TG 2 10.4.1 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 vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet har vegger av baderomspanel og himling av trepanel.

Merknader:

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er vinylbelegg på gulvet.

Merknader: Fallet i dusjen stopper ca 40 cm ut fra sluken. Etter TEK10 skal det minst være 80 cm ut fra sluk. Sluken mangler rist.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Gulvbelegg og baderomsplater fungerer som membran.

Merknader: Det er foretatt foretatt hullboring/fuktmåling fra naborom. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier. Fuktighet ble målt til 8 w%

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2018

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

Det er ikke påvist 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 med slette fronter og kraftig benkeplate i tre. Kjøkkenet innehar kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og mekanisk avtrekksvifte over.

Merknader: Kjøkken har noe bruksslitasje på benkeplaten. Innredningen har noen mindre sår.

11.2 Kjøkken Anneks

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

Annekset har et lite kjøkken med to kokeplater og en liten stekeovn.

Merknader:

12. Andre rom

Andre rom er en felles beskrivelse av overflater i stue gang, loftstue og soverom.
Badstue er vurdert i forhold til overflater og rømningsmulighet gjennom dør.

Merknader: Innvendige overflater er generelt i god stand. Det er naturligvis noe bruksslitasje spesielt på gulv som er mest utsatt.
Innvendige overflater er generelt kommentert. Disse er synlige og må vurderes ut fra egne krav til standard og slitasje.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2018
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Boligen har rør i rør system med fordelerskap. Avløpsrør er av plast. Begge bad har toalett med innebygget sisterner.

Merknader: Det meste av vann og avløpsrør er skjult i konstruksjonen. Kun synlige deler er besiktiga. Øvrig vurdering vurderes ut fra alder.

Bilde viser avslutningen av avløp fra fordelerskapet for rør i rør.



TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2017
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Oso varmtvannsbereder på 194l plassert i vaskerom.

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 3** 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes. Badet i hovedetasjen har mekanisk avtrekksvifte.

Merknader: Boligen har flere våtrom med naturlig avtrekk, for å oppnå TG1 må det være mekanisk avtrekksvifte og spalte for innluft til rommet. Spalte ligger som oftest ved terskel i dørkarmen.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**14. Garasje – uthus****TG 2** 14.1 Garasje – uthus

Boligen har et anneks. Kjøkken og bad er beskrevet under hovedbygget. Øvrige bygningsdeler har en samlet vurdering under dette punktet.

Merknader: -Utvendig mangler det nedløp fra takrenne.

-Beslag under vindu er ikke tett for regnvann i hjørner. Disse bør fuges.

-Ytterdør bør justeres.

-Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret.

-Rørskapet mangler forbindelse til lekkasjesikring.

-Stigen til loftet er usikker å gå i rekkverket på loftet er ustabilt.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2018

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2018

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 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.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Boligen har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer.

Merknader: Det er over 5 år siden det er utført kontroll på det elektriske anlegget.

Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en kontroll av en registrert elektroinstallatør.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Vinduene på loftet er av typen glidevinduer. Det gjer at fri åpning blir ca 68*70 cm. Kravet til et rømningsvindu er Minimum fri åpning på 0,5 meter bredde og 0,6 meter høyde. Summen av bredde og høyde må være minst 1,5 meter. Summen av bredde og høyde på loft er målt til underkant av 140 cm. Annethvert rom for varig opphold skal ha rømningsvei.

Innvendig trapp har ikke rekkverk.

Det anbefales kjøper å besiktige grunnbok her er det blant annet opplysninger om pliktig medlemskap i velforeningen og bestemmelse om vann/kloakk.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membraner for vegg/gulv i våtrom. For bygg oppført etter 2010 må dette være dokumentert for å oppnå Tilstandsgrad 1. Eiere opplyser om at gulv/membran på gulv er lagt av fagfolk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales å overvåke lekkasjen i den utvendige boden. Det er fortsatt fuktighet i treverk/plater og god utlufting og ny kontroll anbefales før salg.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	Terrenget rundt boligen er relativt flatt. Fallet tilfredsstillende ikke anbefalinger som beskrevet under merknader. Det er ikke registrert behov for tiltak siden boligen står på plate opp fra terrenget. En må være oppmerksom på at ved spesielle værforhold kan det bygge seg opp med is/vann som kan trenge inn i konstruksjonen. Risikoen for dette er ved denne boligen vurdert som svært liten.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Låsen på terrassedøren mangler lokk utvendig og er litt løs/treg. Det er behov for justering av ytterdører. Vaskeromsdøren tar litt opp i ytterkledningen.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Taket over boden har hatt lekkasje. Eiere opplyser om at lekkasjen er utbedret. På befaringsdagen var det fortsatt mye fuktighet i vindtette plater for lufting i tak, sperr og stenderverk. TG2 gis på bakgrunn av opplysninger om at taket er utbedret.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Terrassen er delvis slitt. Understøttelsen er av tre og lagt rett på terreng dette vil gi noe forkortet levetid på terrassen.
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er vindu i våtsonen på badet. Med dusjvegger er det liten fare for vann inn i konstruksjonen. Tiltak ut over fornuftig bruk er ikke nødvendig.
10.1.2	Bad Overflate gulv
	Dusjen har høyere gulv en resten av gulvet. Eventuelt vannsøl fra dusj eller lekkasje fra en vanninstallasjon har ikke fall mot sluken. Det er fare for at eventuelt lekkasjevann vil renne ut i konstruksjonen ved dørterskelen.
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt. Ved mangelfull eller feil utførelse av membran/tettesjikt er det risiko for å få vann inn i konstruksjonen.
10.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Vaskerommet har ikke tilfredsstillende fall etter Tek 10 som badet er vurdert ut fra. Gulvet er relativt flatt med motfall noen steder. Ved eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner er det fare for vann inn i konstruksjonen ved døren til badstuen..
10.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt. Ved mangelfull eller feil utførelse av membran/tettesjikt er det risiko for å få vann inn i konstruksjonen.
10.3.1	Bad loft Overflate vegger og himling
	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på overflater i våtsoner. Uten det kunne det ikke fastslås om overflater på vegg er egnet for våtsoner. Oppkanten på gulvbelegget er lagt utenpå veggplater. Dette bør overvåkes jevnlig i våtsoner da det er fare for vanninntrenging bak belegg.
10.3.3	Bad loft Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt. Ved mangelfull eller feil utførelse av membran/tettesjikt er det risiko for å få vann inn i konstruksjonen.
10.4.1	Bad anneks Overflate vegger og himling
	Det er vindu i våtsonen for dusjen som er av uegnet materiale. Tiltak som å montere dekkplate anbefales.
10.4.2	Bad anneks Overflate gulv
	Fallet i dusjen stopper ca 40 cm ut fra sluken. Etter TEK10 skal det minst være 80 cm ut fra sluk.
10.4.3	Bad anneks Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt.
11.2	Kjøkken Anneks Kjøkken Anneks
	Avløpet er litt tregt i forhold til tilført mengde vann. Avløp/vannlås bør renses for å fastslå om problemet ligger her eller lenger ned i avløpssystemet.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Lufting til avløpsrør er ikke påvist. For å få tilstandsgraden TG1 må denne føres over tak. Det er ikke spalte på innebygget toalett. Dette øker risikoen for att eventuelle lekkasjer vil trenge inn i konstruksjonen før det blir oppdaget. Det er ved stikkprøver registrert at det er litt treghet i avløp fra noen vanninstallasjoner. Avløp skal minst ta under tilført mengde vann. Det anbefales å renske vannlås/sluk for å avdekke hvor problemet ligger. Lekkasjesikring til fordelerskapet er avsluttet inni veggen, Denne må forlenges for å unngå at eventuelt lekkasjevann renner inn i konstruksjonen.
14.1	Garasje – uthus
	-Utvendig mangler det nedløp fra takrenne. -Beslag under vindu er ikke tett for regnvann i hjørner. Disse bør fuges. -Ytterdør bør justeres. -Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret. -Rørskapet mangler forbindelse til lekkasjesikring. -Stigen til loftet er usikker å gå i rekkverket på loftet er ustabilt.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1	Piper og ildsteder
	Det er ikke forskriftsmessig brannplate foran ovnen. Det skal være plate av ubrennbart materiale foran ovn. Denne skal være minst 30 cm ut fra ovnen i minimum ovnsdørens bredde. På denne ovnen som har åpning på 52 cm over gulv må det legges til 5 cm på plate foran ovn.
13.5	Ventilasjon
	Badet på loftet har ingen ventilering. For å oppnå TG1 må det monteres mekanisk avtrekksvifte.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-