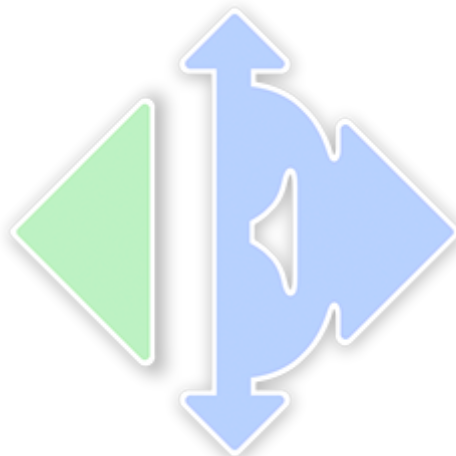


Plytten 24  
5265 Ytre Arna



www.mstr.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Øystein Eide**

Dato: 12/02/2024

Bjørnavegen 129

Os 5208

96633369

oe@bjornefjordentakst.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 gjennstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	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.
<b>TG 3</b>	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.
<b>TG iu</b>	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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:307, Bnr: 434
<b>Hjemmelshaver:</b>	Lillian Risholm & Tomas Heldal
<b>Tomt:</b>	986 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	NEI
<b>Adkomst:</b>	Privat veg til offentlig
<b>Vann:</b>	Offentlig vann
<b>Avløp:</b>	Offentlig avløp
<b>Regulering:</b>	Kommuneplan
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	24000
<b>Forsikringsforhold:</b>	Frende forsikring
<b>Ligningsverdi:</b>	
<b>Byggeår:</b>	1989

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	15.11.2022
<b>Forutsetninger (hindringer):</b>	Det var fint tørt vær under befaring. Takrenner og nedløp er ikke kontrollert.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Lillian Risholm & Tomas Heldal
<b>Tilstede under befaringen:</b>	
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter Mini BLD 2000

## OM TOMTEN:

Bratt skrånende tomt opparbeidet med mur og bed i forkant.  
Gangveg til bolig gruset  
Adkomst til bakside via utvendig tretrapp til terrasse.  
Naturtomt på øvre del av tomten.

**OM BYGGEMETODEN:**

Boligen ha vegger av plass støpt betong mot terreng med innv. påføring.  
 Støp dekke med ringmur av betong. Antatt isolert.  
 yttervegger med bindingsverk av tre, isolert med utvendig vintetting. Lekter og kledning av tre.  
 Innvendig aldriingsbestandig difusjonstett plastfolie klemt med platekledning.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Eldre bolig som trenger noe oppussing. Utvendig vedlikehold er ok. Mose på takstein bør fjernes da dette forkorter taksteinens levetid.

**ANNET:****DOKUMENTKONTROLL:**

Det er fremlagt ferdigattest datert 8.11.1989  
 Dokument på vannforsyning og avløpsforhold datert 21.11.2022  
 Godkjente tegninger i henhold til bygget. datert 30.12.1987  
 Kart og skisse datert 25.1.1988  
 Plankart og plan info datert 21.11.2022

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

Gulvene i boligen er belagt med: Fliser, parkett, laminat og teppefliser.  
 Veggene innvendig i bolig er bekledd med: Malt strie, malt og ubehandlet panel.  
 himling i bolig er kledd med: Takplater og malt ubehandlet panel.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Huset skal selges

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

2000-Inredet deler av loftet  
 2002-Lagt fliser på bad  
 2002- Ny peis  
 2005-Fliser i entre og hall samt malte overflater  
 2006-Ny terrasse samt nye bord på opprinnelig terrasse  
 2012-Pusset opp kjøkken med ny innredning.  
 2012-Malt boligen.  
 2022-Malt bolig to strøk på 3 sider  
 2022- Byttet vinduer, altandør, kledning og ytterdør. Samt ny altan på forside etter brann.  
 2022-Ny himling soverom 1.etasje.  
 2022-Ny himling i hall og nye spotter.  
 2022-Soverom til venstre for inngangsdør nye plater på vegg innvendig og nytt gulv.

**VERDIBEREGNING:**

*Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.*

*Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.*

Bolig, som ny i dag:	7 200 000	
- Fradrag:	2 294 000	
<b>= Teknisk verdi bolig:</b>	<b>4 906 000</b>	<b>4 906 000</b>
Verdi garasje som ny i dag	300 000	
- Fradrag	104 000	
<b>= Teknisk verdi bygning</b>	<b>196 000</b>	<b>196 000</b>

**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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.Etasje	112				85	27
2.Etasje	115			50	115	
Loft	40				25	15
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje	22					27
Garasje loft	30					
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

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

**MERKNADER OM AREAL:****MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Hobbyrom har ubehandlet betong på gulv ubehandlet sponplater på vegger.  
 Uinnredet loft er ikke isolert og platet.

**BRA-i:**

1.etasje: Entre, hall m/trapp, kjellerstue, gang, soverom, vaskerom, bad, bod 1, hobbyrom, bod 2, kjølerom.  
 2.etasje: Stue, kjøkken, gang/garderobe, soverom, soverom, bad.  
 Loft: Loftstue, gang, uinnredet loftsrom.

---

**BRA-e:**

---

**ANDRE MERKNADER:**

**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

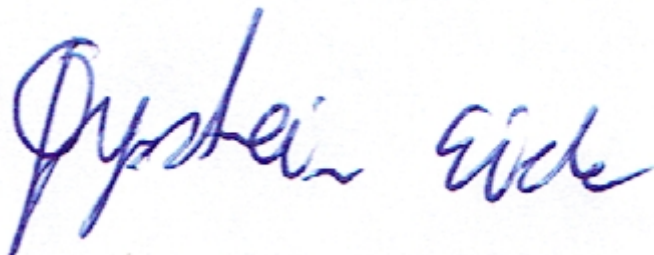
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Øystein Eide**

Tømrer 83-2005.Mesterbrev 2005.Tømrer bas 2005-2010. Prosjektleder 2010-2020. Våtromskurs modul A 2005.  
Verditakst/tilstandsrapport/skadetakst 2020

12/02/2024



Øystein Eide

## 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.

Ingen fukt registret i vegger mot terreng

**Merknader:** Elv som renner gjennom tomten, er lagt i rør via kum på oppsiden av huset.  
Trenger jevnlig tilsyn.

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

### TG 1 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Skrånet tomt med god drenering på boligens oppside.

**Merknader:**

### TG 1 1.4 Støttemurer

Murer i stein og betong med rekkverk av tre .

**Merknader:** Rekkverk på murer er for lave etter dagens krav på 1 meter.  
Krav da huset ble bygget var 90 cm.

## 2. Yttervegger

### TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er 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.

Bindinsverk med liggende kledning. 15 cm isolasjon platet med sponplater.

**Merknader:**

## 3. Vinduer og ytterdører

### TG 2 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 som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Feil eller mangel



**Merknader:** Vinduer fasade sør 1 etasje er karmene råtne.  
Vinduer i fasade øst er skiftet 2022.  
Øvrige vinduer fra byggeår

#### 4. Tak

##### TG 1 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 tett ut rundt gjennomføringer.  
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Mose på takstein som bør fjernes.

**Merknader:** Mose på takstein som bør fjernes.

##### TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1989  
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.  
Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.  
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.  
Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.  
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Feil eller mangel

**Merknader:** Mose på tak forkorter steinens levetid.  
Noe svart sutak på kaldt loft. Ikke registret forhøyet fuktverdi.



##### TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

**Merknader:** Tetthet er ikke kontrollert da det ikke var nedbør under befarings.  
Nedløp avsluttes mot terreng og kummer.

#### 5. Loft

##### TG 1 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

**Merknader:** Undertak synlig på deler av loft.

Ingen synlige fuktskader på x finer som er undertak.

## 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

### TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

Feil eller mangel

**Merknader:** Det er lekkasje i tette sjikt på terrasser ved carport og garasje.

## 7. Piper og ildsteder

### TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

**Merknader:** Ovn i 1. etasje er ikke i bruk opplyst av eier. Denne har fyrings forbud

## 8. Etasjeskillere

### TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller i tre.

**Merknader:**

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjølerom

#### TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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 tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Kjølerom i underetasje panelt med gran panel.

**Merknader:**

#### TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

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.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

**Merknader:****TG 1** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

**Merknader:** Fuktmåling mot grunnmur er fortatt i tilstøtende bod.

**9.2 Bod****TG 1** 9.2.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.  
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.  
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.  
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.  
Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.  
Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.  
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.  
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.  
Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

**Merknader:** Det er påvist fukt på sponplate. Dette skyldes fryser er opplyst av eier.

**TG 1** 9.2.2 Gulvets overflate

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.

Betong gulv med vinylbelegg.

**Merknader:****TG 1** 9.2.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Betong vegg påført med 70mm bindingsverk isolert og platet med sponplater.

**Merknader:** Det er påvist fukt på sponplate på vegg.  
Ved hulltaking er det ikke påvist fukt i konstruksjon.

**9.3 Hobbyrom****TG 1** 9.3.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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 tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Betong vegg påført med 70mm bindingsverk isolert og platet med sponplater.

**Merknader:** Delvis uinnredet rom.

#### TG 1 9.3.2 Gulvets overflate

Det er ikke 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.

Betong gulv

**Merknader:** Ubehandlet betong gulv.

#### TG 1 9.3.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Betong vegg påført med 70mm bindingsverk isolert og platet med sponplater.

**Merknader:** Vegg kontrollert i åpning i krok mot bod.

Ingen fukt registret.

## 10. Våtrom

### 10.1 Vaskerom

#### TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bindingsverk av tre med malte pater av spn

**Merknader:**

#### TG 1 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 tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Betong gulv med sveiset vinylbelegg.

**Merknader:** Lokalt fall til sluk. Resten av gulvet er flatt. Vinylbelegg med oppbrett mot vegger og terskler på dører.

### TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1989

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 ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Betong gulv med hellimt vinylbelegg. Klemring i sluk montert.

---

**Merknader:** Ikke mulig å måle fukt uten å ødelegge annen membran.  
Skyllekar montert på yttervegg.

## 10.2 Bad 1. etasje

### TG 1 10.2.1 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 ventiler som kan åpnes.

---

Våtsone dusj platet med baderomsplater.  
Øvrige vegger malt spon

---

**Merknader:**

### TG 1 10.2.2 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 tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Betong gulv med hellimt vinylbelegg.

---

**Merknader:** Helsveiset vinylbelegg med oppbrett mot vegger og terskel på dør.

### TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1989

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 ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

---

**Merknader:** Ikke mulig å borre hull uten å ødelegge annen membran  
Dusj montert på yttervegg.

**10.3 Bad 2. etasje****TG 1** 10.3.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke 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 vinduer/dører i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

**Merknader:****TG 2** 10.3.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.
- Det er ikke 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 påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Feil eller mangel

**Merknader:** Lokalt fall til sluk i dusj.

**TG 2** 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ca. 1989
- 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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Feil eller mangel

**Merknader:** Støpejern sluk fra byggeår. ikke mulig å kontrollere membran i sluk da den er skjult av betong fug under slukrist.

- Ikke påvist fukt i tilstøtende rom.
- Hulltaking foretatt i garderobe bak dusj.

**11. Kjøkken****11.1 Kjøkken****TG 1** 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1989

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.

Hvit kjøkken med integrerte hvitevarer.

svarte fliser på gulv. Fliser mellom over og under skap.

Benkeplate laminert spon.

#### **Merknader:**

### **12. Andre rom**

#### **TG 1** 12.1 Andre rom

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

#### **Merknader:**

### **13. VVS**

#### **TG 2** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1989

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

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, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det er på befaring ikke observert feil, eller mangler på synlige deler.

Dersom våtrom pusses opp, så anbefales det å bytte til dagens stander med rør i rør.

**Merknader:** Boligen har vannrør av kobber og avløp av plast.

#### **TG 2** 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1989

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Feil eller mangel

**Merknader:** Eier påpeker at vannet fra bereder ikke har høy nokk temperatur.

#### **Ingen** 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Ikke

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

TG 1 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1989

Det var sist inspisert ca. 1989

Det var rengjort ca. 1989

Anlegget ble sist fornyet ca. 1989

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 tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk med aggregat plassert på loft. illuft fra ventiler i vindu.

**Merknader:** Difusjonstetting av rør på loft er ikke tilfredsstillende og bør ettergås  
Naturlig ventilasjon i 1.etasje.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****14. Garasje – uthus**

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Feil eller mangel

**Merknader:** Det er lekkasje fra overliggende terrasse på garasje og carport.  
Dette har medført at det er råteskader i trekonstruksjon.  
Det renner vann ned langs synlig fjell i bakkant av garasje og carport

**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

TG 1 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. 2017

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1989

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2017

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

El annleg fra huset var nytt.

Auomat sikringer.

---

**Merknader:** Ny måler montert.

Samsvarserklæring limt fast på dør i sikringsskap.

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

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

## TILLEGGSPPLYSNINGER:

Utvendig trapp for tilkomst til terrasser har ikke rekkverk og håndrekk.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Vegg mellom garasje og carport er i dårlig stand. Hvor mye som må skiftes ut bør sjekkes ut.

Bjelker av trykkimpregnert materiale tåler det bedre.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Punkttert glass på ett vindu i stue. Vinduer fasade sør 1 etasje er karmene råtne. Lås på skyvedør 2.etasje virker ikke som den skal.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Betongtakstein fra huset var nytt. Mye moset forkorter steinens levetid.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Det er lekkasje i tette sjikt på terrasser ved carport og garasje.
10.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Ikke mulig å borre hull uten å ødelegge annen membran Dusj montert på yttervegg. TG2 settes på grunn av alder.
10.3.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	Lokalt fall til sluk i dusj. Sokkelfliser og terskel på dør hindrer eventuell lekkasje. Ikke mulig å sjekke membran i sluk på grunn av betong fug under slukrist. Membran fra byggeår, forventet rest levetid er begrenset
10.3.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Forventet levetid på membran er 30 år. Ingen lekkasje er påvist, men bør følges med.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Forventet levetid på vann og avløps rør. Vannforsyningsrør av Pex/kobber 25-75 år. Avløpsrør av plast og støpejern.
13.2	Varmtvannsbereder
	Temperatur på tappevann
14.1	Garasje – uthus
	Det er lekkasje fra overliggende terrasse på garasje og carport. Dette har medført at det er råteskader i trekonstruksjon.