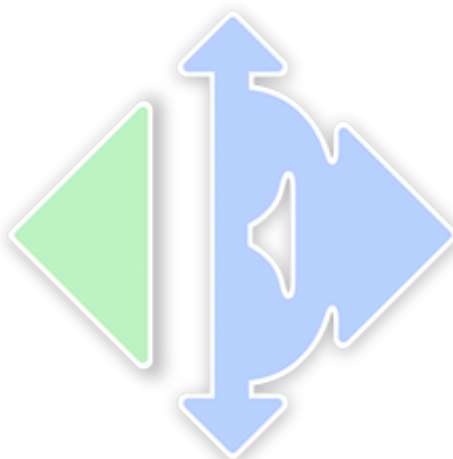


Enebolig
Elvebøvegen 7
6750 Stad



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Inge Kristian Holmøy

Dato: 09/02/2025

Nordfjordvegen 2691

Holmøyane 6779

40554892

inge@stadkystbygg.no

Takstmann

Inge Holmøy



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:274/105, Bnr: 274
Hjemmelshaver:	Steffen Sande
Tomt:	1179 m2 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ja
Offentl. avg. pr. år:	Stipulert 30 000,-
Forsikringsforhold:	IF
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1979
Fnr:	105

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	27.01.25.
Forutsetninger (hindringer):	Overskya og regn.
Oppdragsgiver:	Steffen Sande
Tilstede under befaringen:	Raymond Myren
Fuktmåler benyttet:	ja.

OM TOMTEN:

Tomten er pent opparbeida med ny forstøtningsmur på vestsida av huset. Innkjørelse er asfaltert og opparbeida med støttemurer mot veg på baksida av huset. Flott hage i framkant av huset med leikeapparat og beplantning. Treplattning av imp. tre rundt huset. Ny oppført pergula på terrasse i bakkant av huset. Parkeringsplass til 2 biler pluss garasje.

OM BYGGEMETODEN:

Bolighuset er byggt i 1979. Påbygt og renovert i 2018/ 2019
 Anntatt fundament og lecamur, støypt plate/gulv.
 Bindingsverk 48x98 isolert med utvendig trekledning. Tileggsisolert i 2019 med 50mm glav og ny bordkledning.
 Ytterdør og vinduer fra 2019. Innvendige dørerhvitmalte laminatdører.
 Takkonstruksjon. Takstoler med Powertec takpanner.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen er godt velikeholdt. Tomten er fint opparbeida.

ANNET:

Litt manglende listverk innvendig.

DOKUMENTKONTROLL:

Innhenta tegninger fra eier og Stad Kystbygg AS.

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

Kjøkken: Laminat gulv, himling malt panel. Vegger malte/tapeteserte trefiberplater. Kjøkkenet vart total renovert i 2019. Høg standard på kjøkken innredning.

Stue og kjøkken har opa løsning.

Stue har laminat gulv. høgdeavvik frå stue/kjøkken på 25 mm.Overgang stue/kjøkken er det lagt ned ei foring på overgang.Vegger malte/tapeteserte trefiberplater. Ett par vegger kled med eikespiler.

Malt panel himling. Pipe flisbelagt.

Soverom 1 og 2: laminat gulv, malte/tapeteserte veggplater. Himling takess

Entre: flis på gulv med varmekabler. Malte/tapetserte veggplater.

Bad: Flisplater på vegger. Flis på gulv. Varmer kabler, Dusj kabinett,toalett og vask.Himling tak ess.

Glas rekkverk rundt trappenedgang til kjeller.

Kjeller.

Hobbyrom: Laminat på gulv. Malt panelhimling. Vegger behandla sponplater.Ingen vinduer.

Soverom: Panelt himling/takess vinyl på gulv.Stenderverk og isolert platekledning. Taklister, foringer listverk på vindu mangler.

Toalett/Wc: Isolerte platekledde vegger. Panel i tak. Vinylbelegg på gulv.

Vadkerom: Uisolert enkel patekledning. Instalasjon ikkje forskriftsmessig utført. varmtvannstank frå 1997.

Bod: Enkle reoler/hyller uisolert. Sikkringsskap bak reol ikkje inspisert. Ifølge eier er det fra 2019.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Taksering av eiendom for salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Tilbygg og oppgradering i 2018/2019. Utføring av alle vegger og tilleggisolering av 50mm glava.

Alle vinduer nye i 2019. disp inntil naboeiendom øst. 3,2m fra grense. Huset er brannisolert, og i satt brannvindu for å stette dagens brannkrav

Huset har ny takteking frå 2019. 1.stk taksid vest ligg det eksisterande takpanner på fra byggeår.

Garasje bygd i 1982 Støpt plate/gulv uisolert stenderverk med panelt bordkledning.

Inninstalasjon fra 2019. Garasjen har ei sterk helling fra hovedveg til garasjeport, stor fare for vassinntrenging. Ikkje forskriftsmessig utført.

Innkjørsel asfaltert i nyere tid, med tilhørende støttemur.

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:	4.500.000	
- Fradrag:	1.580.000	
= Teknisk verdi bolig:	2.920.000	2.920.000

Garasje som ny i dag	550.000	
fradrag	125.000	
Teknisk verdi garasje	425.000	425.000

Tomteverdi: **545.000**

Markedsverdi (normal salgsverdi): **= 3 890 000,-**

Låneverdi: **3.500.000.-**
 4/25

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdien er sett utifrå beliggelse byggeår og renovering.

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
Underetasje. 0	92	40	0			
1.etg	118		0	41		
SUM BYGNING	210	40				
SUM BRA	250					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	0	40	0			
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Entre, kjøkken, stue, soverom, bad.
Kjeller: Entre, soverom, toalettrom, soverom, hobbyrom,vaskerom,boder.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bygd ca. 90 m2 med treplattinger rundt huset. Flott tilkomst til altan fra bakside av bolig, og vidare rundt. Trapp til hage på framside av bolig. Det er innreda ei utebod under austside av altan. Her er det kledd inn med dør, men den må stå åpen pga ventilering for varmepumpe.
Arealet er innhenta frå boligeier.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Ingen merknader.

ANDRE MERKNADER:

Vinduer kun i forkant av huset i kjeller etg..

Målt fuktutslag i gulv i kjeller. Ukjent oppbygging av gulv. Difusjonssperre og isolasjonstykkelse ukjent.

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:

Inge Kristian Holmøy

Taksering og Kalkulering av alle typer boliger og industri.

09/02/2025

Inge Kristian Holmøy

Inge Kristian Holmøy

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Lecamur fra 1979, tilbygg fra 2019 drenering rundt bygget er tatt i nyere tid opplyst av eier. Nye drensrør til kum.

Merknader: Grunnmurspuss fra 1979.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Merknader:

TG 1 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Huset har ny drenering opplyst av kunde. Nye drensrør fører vann til kum mellom hus og garasje. Asfalt er med fall mellom hus og garasje, og eier opplyser ved spyling av asfalt at vann renner slik som tenkt mot kum.

Merknader: Opplysninger om drenering gitt av kunde.



TG 1 1.4 Støttemurer

Flott utarbeidet støttemurer på tomt.

Merknader: Det er ikke behov for tiltak til støttemurer.

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 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 med avvik.

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

Boligen er renovert i 2019. Kledning og konstruksjon ser ut til å være forskriftsmessig utført. Kledning og etterisolering opplyst av kunde er skiftet i 2019.

Merknader: Lufting på eksisterende bygg er ikke kontrollert.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 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.

Nye vinduer i boligen.

Merknader: Ingen synlige feil av innsetting av vindu. Vinduer og dører er av nyere dato. Mangler listervk og foring på et par vindu.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Overgang tilbygg og eksisterende bygg er det ein liten høgde forskjell innvendig i bolig.
 Dette er kun estetisk.

Merknader: Synlig på innside tak på kjøkken

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2019

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Det er ikke påvist overløp.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel

Yttertak på vestsiden er fra 1979.:

Merknader: Yttertak har ei levetid på 30-40 år. Denne er oppbrukt på vestsiden.



TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner og taknedløp skiftet under renovering i 2019.

Vest side av tak ikkje skifta. takrenner og beslag

Merknader: Denne taksida har brukt opp si levetid. Ingen tegn til lekkasje men bør byttes på sikt.

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

©mstr.no

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 påvist ventilering av yttertaket.

Loftet er eit kaldt loft.

Merknader: Etterisolert. Ifølge eier i 2019.

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 ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.
Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Rekkverk er 91 cm høgd. Dagens krav er 1,0 m.

Tekking av veranda over bod har ikkje tilstrekkelig lufting for å bygges inn.

Merknader: Rekkverk bør forhøyes til dagens krav.
Ventiler bør settes inn i bod under altan om bod skal være tett med dør.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Pipe utført i pussa leca.
Ny vedaovn i 2019.
Ildstad innspisert av brannvesenet, feier i 2024. ingen merknader iflge. huseier.

Merknader: ingen merknader.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille utført av 48x198 isolert bjelkelag. Panelt undertak. 22mm golvspon med laminat gulv.
Det er en feil sammenføyning mellom eksisterende hus og tilbygg. Men dette er av estetisk feil. ca 25mm forskjell.

Merknader: Bjelkelaget har høyde forskjell mellom stue og kjøkken.

9. Rom under terreng

9.1 Bod 1-2

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er ikke 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.

Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Bod har leca mot yttervegg. Innervegger er kledd med panel. Panel i tak.

Merknader: EL Innstasjon er mangelfullt innfesta. (Midlertidig festing)

VVS: Mangler fordelerskap for å stette krav.



TG 2 9.1.2 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel

Betonggulv med sluk. Fra husets byggedato

Merknader: Betonggulv. Diffusjonssperre og isolering er ukjent. Det er ingen behandling på betonggulvet.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Bod 1 og Vaskerom/bod er leca mot yttervegg og panel mot innervegg.

Merknader: Boder vegger upussa leca med laus instalasjon.



9.2 Hobbyrom

TG 2 9.2.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/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 ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Vegger malte trefiberplater. Tak malt panel.

Merknader: Ventil er av eldre dato. og må påregne flere ventiler for tilstrekkelig ventilering.

TG 2 9.2.2 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.

Diffisjonsperre og isolasjon fra byggeår.

Merknader: Diffisjonsperre og isolasjon fra byggeår. Ikkje etter dagens standard.

TG 2 9.2.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Hobbyrom har ventil. Men en må tenke seg å eventuelt sette inn meir ventilering.

Merknader: må ny/flere ventiler for god sirkulasjon.

9.3 Soverom 1

TG 1 9.3.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/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 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vegger er av malte trefiberplater tak malt panel.

Merknader: Vegger og tak er fint vedlikeholdt. En del manglende listverk.



TG 2 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Usikker med tanke på diffusjonssperre og isolering pga byggeår.

Merknader: Diffusjonssperre og isolasjon ukjent.

TG 2 9.3.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Avtrekk er lite og må påregnes å sette inn ekstra lufting.

Merknader:

9.4 Soverom 2

TG 2 9.4.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/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 ikke 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Vegger med malte trefiberplater tak malt panel.

Merknader: Listverk mangler. Foring av vinduer mangler.

TG 2 9.4.2 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Usikkerhet på diffusjonssperre og isolasjon.

Merknader: Diffisjonsperre og isolasjon er ukjent.

TG 2 9.4.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Ventilering må påregnes

Merknader: Må settes inn ventil.

9.5 Entre

TG 1 9.5.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/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 ikke 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Vegger med malte trefiberplater. Tak malt panel.

Merknader:

TG 2 9.5.2 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Diffisjonssperre og Isoalasjon

Merknader: Usikkerhet angående diffisjonssperre og isolasjon

TG 2 9.5.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: Må settes inn ventil

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 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Badet har flisplater på vegg, og flis på gulv. Det blir dusjet i kabinett med direkte avløp i sluk.
Toalett montert på gulv.

Merknader: Badet si halve levetid er brukt opp.



TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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 ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Pga dusjkabinett er ikke Fall til sluk målt. Men høy terskel på dør inn til bad.

Membran rundt sluk bør kontrolleres,

Merknader: Badegulvet har brukt opp halvparten av si levetid.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2014

Det er 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.

Badet er fra 2014. Ingen dokumentasjon på membranutførelse.

Merknader: Lite fall fra dør til sluk. Sluk under dusjkabinett. Kabinett koblet direkte til sluk.
Inget fuktutslag på gulv,
Ingen holrom under fliser.
Høg terskel på dør.

10.2 WC

TG 3 10.2.1 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 fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Toalettrom er enkelt oppbygt fra byggeår.
Vegger maltetrefiberplater takplater.,og belegg på gulv.

Merknader: Stetter ikkje dagens krav med tanke på våtrom. (Lekasjestopper)
Kunde opplyser at toalett er utkoblet pga defekt toalett. Ingen umiddelbar fare for lekkasje. Men må oppgraderes før det blir tatt i bruk igjen.

TG 3 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Bygningsdeler er fra byggeår.

Merknader: Må påregnes oppgraderinger.
Belegg fra byggeår. Ingen synlig lekkasje. Men pga alder må dette utbedres.

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

WC rom støtter ikkje dagens krav til bruk.

Merknader: Må påregnes utbedres. Må monteres lekkasjestopper. Toalettet er frakblet.

11. Kjøkken

11.1 1

TG 2 11.1 1

Vanninstallasjonen er fra ca. 1979 til 2019
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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Rør i kjeller er av eldre dato. Antar at dei er fra oppføring av boligen. Rør fra byggedato har brukt opp si levetid og modne for utskifting.
Rørøplegg til kjøkken er fra 2019. Men ikkje montert i skap.

Merknader: Bør kontrolleres av ein fagkyndig rørlegger



12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1979 til 2019

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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.

Rørøplegg på eksisterende bolig er fra byggedato

Rørøplegg er av Pvc og kobberør.

Merknader: Levetid for rørøplegg på eksisterende bygg er av eldre dato. Nytt rør i rør system i tilbygg. Men ikke oppført i tilstrekkelig fordelingskap.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1997

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Varmtvannsbereder er fra 1997.

Merknader: Varmtvannsbereder er montert i vaskerom/bod

Ingen

13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen

13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2

13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Bygningen har ikke ventilasjonsanlegg

Merknader: Ventilasjon er godkjent utifra byggedato. Må påregnes ventiler i kjeller. avtrekk/tilluft.

TG 3

13.6 Toalettrom

Toalettrom/wc er av enkel standar

Merknader: Toalettrom er av enkel utførelse og bør renoverast. Ingen lekkasjestopper. Men ingen lekkasje oppdaget. Kunde har koblet fra toalettet på defekt toalett.

14. Garasje – uthus

TG 2

14.1 Garasje – uthus

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Støpt ringmur og plate/gulv.Stenderverk og bordkledning fra 1982.

Takstoler og betong takstein og fra 1982.

Merknader: Garasje har brukt opp over halve levetida på kledning og takstein.
Elektrisk port av nyere dato.

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. 2023

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1979

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2019

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 ikke tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

synlig innstallasjon i boder.

Merknader: Elektriker bør kontrollere kabler i boder, som er festet midlertidig.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er 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:

Boligen er påbygt og renoveret i 2018/2019. Tilleggsisolert, ny bordkledning, nye vinduer, ny instalasjon. Ifølge eiers opplysninger. Flott opparbeida uteområde. Godt vedlikeholdt.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Garasje bygd i 1982,

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	kontroll av leca mur innvendig og opplysninger om drenering. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Yttertaket er modent for utskifting på vestsiden.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Må skiftes på lengre sikt. Ingen fare for lekkasje pr dd.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Rekkverk bør forhøyes til dagens krav Ventilering bør utføres på ytterbod.
9.1.1	Bod 1-2 Veggenes og himlingens overflater
	Ventil var på visningstidspunkt blanda, men eier opplyser at denne er inntakt. En må eventuelt vurdere å sette inn avtrekksvifte ved bruk av tørketrommel. Elektriker må på plass for å slutføre innstallasjonen.
9.1.2	Bod 1-2 Gulvets overflate
	Det burde kontrolleres diffusjonssperre og isolasjon. Ingen umiddelbare tiltak kreves. Skal en benytte rommet videre som vaskerom burde en legge belegget på gulv. Eventuelt membran og flis.
9.1.3	Bod 1-2 Fuktmåling og ventilasjon
	Installasjon må kontrollerast av eit elektrofirma. Slik ledningane heng i dag er ikke tilfredsstillende. Må kontrollerast av elektriker.
9.2.1	Hobbyrom Veggenes og himlingens overflater
	Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. Ingen lukt i kjeller.
9.2.2	Hobbyrom Gulvets overflate
	Ingen umiddelbare tiltak.
9.2.3	Hobbyrom Fuktmåling og ventilasjon
	Ingen umiddelbare tiltak.
9.3.2	Soverom 1 Gulvets overflate
	Ingen umiddelbare tiltak.
9.3.3	Soverom 1 Fuktmåling og ventilasjon
	Må settes inn ekstra ventil.
9.4.1	Soverom 2 Veggenes og himlingens overflater
	Ventil må monteres for tilstrekkelig luting. Vindu har ikke ventil. Det er derfor behov for ventil i rom. Ventil ut er blanda.
9.4.2	Soverom 2 Gulvets overflate
	Ingen umiddelbare tiltak.
9.4.3	Soverom 2 Fuktmåling og ventilasjon
	Tilluft mangler. Ventil som er i rommet er blanda.
9.5.2	Entre Gulvets overflate
	Ingen umiddelbare tiltak.
9.5.3	Entre Fuktmåling og ventilasjon

	Ingen umiddelbare tiltak. Men ventilering i kjeller må gjennomgås.
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Tg2. Pga. alder. Men ingen umiddelbare tiltak må påregnes.
10.1.2	Bad Overflate gulv
	Ingen dokumentasjon på utført arbeid. Men en kan forvente at det er utført av fagperson. tg 2 i hovedsak pga alder. Ingen umiddelbare tiltak.
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2. Pga. Alder på badet. En kan forvente at arbeid på bad er utført av fagperson.
11.1	1 1
	Utskifting av gamle rør. Varmtvannstank frå 1997. Kontroll av rør fra fagkyndig rørlegger.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Rørøplegg har brukt opp si levetid. Det er ingen tegn til lekkasje. Kontroll av rørøplegg av fagkyndig rørlegger.
13.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder er av eldre dato. Det er sluk i rommet, men gulvet er ikkje behandla med belegg/membran.
13.5	Ventilasjon
	Påregnes ekstra ventiler i kjeller. Utover dette ingen større nødvendige tiltak.
14.1	Garasje – uthus
	TG2. Pga. over halve levetid er oppbrukt. Ikkje optimalt fall inn mot garasjen. Kunde opplyser at det ikkje har vært problem. Men det kan bli problem med mykje nedbør og burde gjerast tiltak med eventuelt slukrenne.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.2.1	WC Overflate vegger og himling
	TG3 feil Oppgradering må påregnes. Her må en forvente oppdatering. Lekasjestopper på tilførsel toalett/vask.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.2.2	WC Overflate gulv
	Oppgradering må utføres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
10.2.3	WC Membran, tettesjiktet og sluk
	Må utbedres. Må monteres lekasjestopper eventuelt sluk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
13.6	Toalettrom
	Totalrenovering av toalett dette Pga alder og utførelse.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-