



Rorbu
 Skipavikvegen 9
 5443 Bømlo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Angel Langli

Dato: 11/02/2022

Langelandshaugen 12

Stord 5412

93262288

thomas@langlitakst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:45, Bnr: 18
Hjemmelshaver:	Ann Kristin og Haakon Eriksen
Tomt:	175 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke kjent
Adkomst:	Vei
Vann:	Privat
Avløp:	Septik
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	Ikke kjent
Forsikringsforhold:	Ikke kjent
Ligningsverdi:	Ikke kjent
Byggeår:	2007

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 09.02.2022**Forutsetninger
(hindringer):**

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier etterspør hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Baderom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved stedvise søk med fuktindikator i tilstøtende rom. Ved utslag/mistanke om fukt tas det målinger i tre med pigger/hammer Elektrode. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boligen er kontrollert etter ny forskrift.

Oppdragsgiver: Haakon Eriksen**Tilstede under befaringen:** Nei**Fuktmåler benyttet:** Benyttet**OM TOMTEN:**

Tomtestørrelse er innhentet fra fonnakart.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt ringmur og plate. Reisverk i tre og saltakkonstruksjon.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i ok stand alder tatt i betraktning.

Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av overflater.

Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

Se forøvrig siste side i rapporten.

ANNET:

Vannbåren varme i hele 1. etasje.

Varmekabler bad 2. etasje.

Innlagt fiber.

Sentralstøvsuger.

DOKUMENTKONTROLL:

Iht. NS3940 er det rommet sin bruk på befaringdagen som skal være grunnlaget for klassifisering som primærdel/sekundærdel i rapporten.

Hvis det f.eks er en bod (tilleggsdel) som er bruksendret til soverom (hoveddel) er det omfattet av byggesaksbestemmelsene i PBL, paragraf 20-1.

Egenerklæring er ikke fremvist da den ikke var ferdig på befaringdagen.

Isolasjon, brannteknisk og lyd mellom boenheter er ikke vurdert.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse se meglers opplysninger.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

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

1. etasje: Fliser på alle gulvflater. Malte og tapetserte veggflater. Tak ess plater i alle himlinger.
 2. etasje: Laminat i gang og alle soverom. Fliser på bad. Trepanel på alle veggflater. Tak ess plater i alle himlinger.
-

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligen skal selges.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen vesentlige endringer 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.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarende bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger.

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.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
1. etasje	66	0	66	72
2. etasje	62	0	62	65
Utvendig bod	0	11	11	12
Sum bygning	128	11	139	149

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Sum bygning(er)				

P-ROM:

1. etasje: Gang, bad med badstu, stue og kjøkken.

2. etasje: Gang, 4 soverom og bad.

S-ROM:

1. etasje: Utvendig bod/vaskerom.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/ S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift.

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Boligen fremstår i ok stand ut fra forventet alder.

Førøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av veggflater.

Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

GARASJE / UTHUS:

Ingen garasje eller uthus.

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

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Angel Langli

Takstmann/Byggmester/Energirådgiver

11/02/2022



LANGLI TAKST AS

TAKSERING - OG RÅDGIVINGSTJENESTER

Thomas Angel Langli

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er 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.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen.

Drenering fra byggeåret.

Vurdering av funksjonalitet er basert på symptom, da det er en skjult konstruksjon.

Boligen har ikke rom under terrengnivå.

Merknader: Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse.

Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt ect) som kan ha negativ betydning.

Drenssystem med drensledninger har en forventet levetid på 20 - 60 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Det er ingen krypekjeller i boligen.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt eller stedvis helling bort fra boligen.

Presisjonsnivellering er ikke foretatt.

Merknader: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

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 og funnet i orden.

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

Yttervegger oppført som bindingsverk, antatt isolert etter eldre krav.

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og

kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det registreres

luftespalte med musebånd i underkant av kledningen, ikke avdekket skader

eller svekkelser med behov for tiltak.

Merknader: Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

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.

Vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Dobbel terrassedør i 1. etasje.

Ytterdør i tre med glass.

Vinduer og dører ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vinduer og dører fremstår i god stand med normal slitasje.

Merknader: Viktig å merke seg at vinduer og dører er bygningsdeler som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

4. Tak

TG 1

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade og skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader: Ingen merknader. Konstruksjonen fremstår i god stand.

TG 1

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Det gjøres oppmerksom på at det savnes snøfangere på takflaten.

Merknader: Ingen merknader.

5. Loft

TG 1

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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.

Isolert loft uten gulv.

Loftet ble visuelt undersøkt og kontrollert og fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.

Merknader:Ingen merknader.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

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.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Brygge i trekonstruksjoner med muligheter for å legge inntil med båt.

Innglassede vegger på deler av bryggen.

Platting i trekonstruksjoner ved inngangsparti.

Merknader: Bryggedekke opplyses å ikke være behandlet.

Anbefaler behandling i form av olje eller beis for lenger levetid.

7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje

TG 1 7.1.1 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 ventiler som kan åpnes.

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Vask med skapinnredning og speil. Dusjkabinett og toalett.

Rommet er naturlig ventilert.

Merknader: Ingen merknader utover normal slitasje.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

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.

Gulvflaten er tekket med fliser.

Fall er kontrollert med laser, ingen avvik.

Merknader: Ingen merknader utover normal slitasje.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2007

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. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Byggeår/ etableringsåret ligger til grunn for vurdering av membran/ tettesjikt.

Membran ligger skjult i konstruksjonen, den lar seg derfor ikke kontrollere på lik linje med øvrige bygningsdeler som er synlige.

Vurdering gjøres i utgangspunktet i alder på membran.

Merknader: Det er boret hull i vegg bak dusj og fukt er kontrollert i ramme.

Ingen utslag.

7.2 Bad 2. etasje

TG 1 7.2.1 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 bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Fliser på vegger og malte plater og trepanel i himling.

Dobbel vask med skapinnredning og speil, dusjkabinett og toalett.

Merknader: Ingen merknader utover normal slitasje.

TG 2 7.2.2 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 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. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvflaten er tekket med fliser.

Fall er kontrollert med laser.

Merknader: Det er ingen fall til sluk på gulvet.

Dette kan føre til vannskader ved eventuell lekkasjer.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2007

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. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Merknader: Det er boret hull i tilstøtende vegg i soverom, bak dusj.

Fukt er kontrollert i ramme, ingen utslag.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2007

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.

Profilert kjøkken i kirsebær med laminat benkeplate og nedfelt vask. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøleskap.

Ventilator over komfyr.

Merknader: Fronten på oppvaskmaskinen er av en annen type enn resten av innredningen.

Ellers ingen merknader utover normal aldersslitasje.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Vanninstallasjon utført som rør i rør.

Avløp og sluker i plast.

Merknader: Ingen merknader.

VVS er forøvrig et eget fagområde og undertegnede har ikke spesialkompetanse i faget.

Visuelt inspisert.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er plassert i utvendig bod, rett ved sluk.

Merknader: Tanken har en bulk på siden.
Ellers ingen merknader.

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Luft til vann, installert i 2014.

Lokalisert i utvendig bod

Merknader: Ingen merknader.

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Ikke aktuelt

Det er ingen fyrkjeler - oljetanker – varmpumper – fjernvarme – pelletsanlegg - gasskjeler og lignende varmesentraler

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. Ikke aktuelt

Det var sist inspisert ca. Ikke aktuelt

Det var rengjort ca. Ikke aktuelt

Anlegget ble sist fornyet ca. Ikke aktuelt

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er ventilert gjennom ventiler i vinduer og himlinger.

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

Merknader: Ingen merknader.

Boligen fremstår som godt ventilert på befaringdagen.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. Ukjent

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2007

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2007

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

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Undertegnede har ikke spesial kompetanse i det elektriske faget.

Merknader: Elektrisk anlegg er et eget autorisasjonsområde. Det anbefales på generelt grunnlag å få en autorisert elektriker til å utføre en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er 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 håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Anbefaler på generelt grunnlag ytterligere undersøkelser av elektrisk installasjon og vvs dersom det er behov for dette, da undertegnede ikke innehar spesialkompetanse i disse fagene.

Installasjonene fremstår forøvrig i god stand etter visuell undersøkelse av undertegnede på befaring.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 settes grunnet manglende behandling av overflater.
7.2.2	Overflate gulv
	TG2 settes grunnet mangel på fall til sluk.