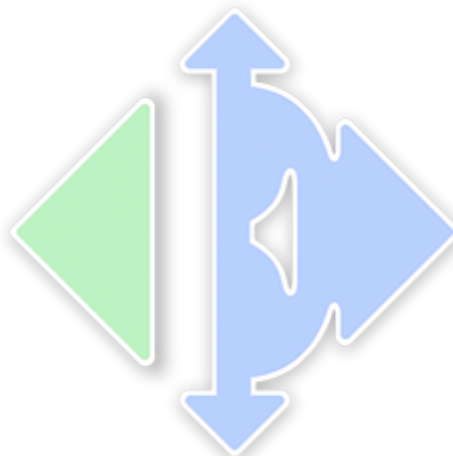




Tilstandsrapport enebolig
 Rolvsnesvikvegen 14
 5420 Rubbestadneset



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Bjarte Litlabø

Dato: 24/04/2025

Litlaboveien 270

Stord 5417

41212244

blitlabo@gmail.com



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:76, Bnr: 26+29
Hjemmelshaver:	Torbjørn Bjørkheim
Tomt:	1105+84 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse iht kommuneplan
Offentl. avg. pr. år:	ikke kjent
Forsikringsforhold:	Ikke kjent
Ligningsverdi:	ikke kjent
Byggeår:	1956
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.04.25
Forutsetninger (hindringer):	Pent vær, 12 grader og opplett. God tilkomst til å kontrollere overflater. Ingen møbler flyttet under befaringen
Oppdragsgiver:	Torbjørn Bjørkheim
Tilstede under befaringen:	Bjarte Litlabø
Fuktmåler benyttet:	Portimeter MM3

OM TOMTEN:

Frittliggende tomt med asfaltert tilkomstvei og gruset parkerings plass. Opparbeidet uteområde med murer, plen, nyttebusker og noe prydbusker
Eiendommen ligg i frittliggende område med gode solforhold og noe utsikt. Det er kort kjøretur til skole, barnehage, idrettsanlegg og turområder. Ti minutt kjøretur til Bremnes sentrum med dagligvare, handlesenter og detaljhandel.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig med støpt grunnmur og dekke mot grunn i betong.
 Bindingsverk vegger med utvendig trekledning.
 Saltak i treverk med utvendig betongtakstein
 Vinduer i hovedsak av trevinduer, enkelte PVC vinduer

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig er jevnlig vedlikeholdt og oppdatert på overflater siste årene og holder en god stand i forhold til alder. Enkelte bygningsdeler må fornyes innen få år pga alders preg på enkelte deler som vinduer og badrom.

ANNET:

Det er observert brannslukker og brannvarslere i boligen

DOKUMENTKONTROLL:

Grunnbok og eiendomsverdi.no

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

-Panel plater og malte overflater i 1. og 2.etasje. Tre panel på vegger i underetasje

TAK:

-Slette malte overflater og takplater i himlinger.

GULV:

-Laminat på alle gulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av eiendom

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende endringer er registrert etter byggeår:

- Tilbygg soverom og bad i 1.etasje ca 1970
- Nye plater på vegger i stue og etterisolering 2017
- Dekor på kjøkken overflater
- Nye overflater på bad i 2013/14
- Bad i underetasje fra 2011/12
- Varmepumpe fra 2022
- To nye vinduer i 2.etasje
- Nyere glass i enkelte vinduer
- Nytt tak i fra ca 1988

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:	2.450.000	
= Teknisk verdi bolig:	2.050.000	2.050.000

Garasje	350.000	
Fradrag	150.000	
	200.000	200.000

Tomteverdi:		650.000
-------------	--	----------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 1.590.000
------------------------------------------	--	--------------------

Låneverdi:		1.300.000
------------	--	------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er vurdert ut i fra standard på eiendommen, beliggenhet og andre solgte objekter i området.
 I dette området er det solgt boliger siste tre årene til en kvm pris fra kr 7000.- til kr 16.800.-

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 m ²	S-Rom m ²
Underetasje		51			46	5
1.etasje	80			28	80	
2.etasje	52				52	
SUM BYGNING	132	51		28	178	5
SUM BRA	183					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		35				
SUM BYGNING		35				
SUM BRA	35					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Følgende rom er definert som BRA-i:

- 1.etasje:
 -Wc
 -Entre
 -Hall
 -Kjøkken
 -Stue
 -Soverom
 -Bad
 2.etasje:
 -Gang
 -Soverom x5

BRA-e:

Følgende rom er definert som BRA-e:

Underetasje:

- Entre
- Soverom
- Bad
- Bod
- Stue m/kjøkken

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. BRA-i er det som er definert som internt areal i boligen.

BRA-e er rom utenfor hovedenhet som underetasje med egen inngang og garasje.

Sekundær rom og Primær rom er definert etter bruk av rom på befaringen dagen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Baderom med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Innredning med heldekkende vask og et greps blandebatteri. Dusj kabinett, gulvstående toalett utslagsvask og opplegg til vaskemaskin

ANDRE MERKNADER:**OPPVARMING:**

- Varmepumpe i stue
- Elektriske varmekabler
- Panelovner

TAKHØYDER:

- Underetasje 2,02-2,07m
- 1.etasje 2,37m
- 2.etasje 2,18m

PLANAVVIK:

- 1.etasje 40mm
- 2.etasje 25mm

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:

Bjarte Litlabø

Byggmester & Takstmann

24/04/2025



Bjarte Litlabø

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygget og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Synlig fjellformasjon i område rundt bolig.

Betong grunnmur på bolig

Boligen antas å være fundamentert på drenerende masser og det ble ikke avdekket tegn til at overflatevann samles under konstruksjonen.

Merknader: Noe avflassing av maling på mur.

Deler av mur er ikke synlig for kontroll.

**TG 2** 1.2 Kryp kjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

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

Terrengfall og drenering rundt kryp kjeller vurderes som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Kryp kjeller under deler av tilbygg mot vest.

Kontrollerte steder virker til å være i orden, men manglende tilkomst til fullstendig kontroll.

Fukt er målt til ca 18% som ikke er unormalt for kryp kjeller.

Merknader: Bruk av plast på deler av synlig kryp kjeller kan øke faren for kondensering og ansamling av fukt.

TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er påvist noe naturlig fall fra terreng mot bolig.

Taknedløp er ledet til terreng.

Merknader: Det er ikke påvist knotteplast eller beskyttelse av grunnmur under grunn.

Det er ikke påvist innvendig fukt ved kontroll av grunnmur, men det kan forekomme fukt over normale verdier enkelte steder uten tilkomst for kontroll



TG 2 1.4 Støttemurer

Mur ved terrasse i blokk stein
Mur ved tilbygg i naturstein.

Merknader: Noe nedsig i mur ved terrasse



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

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

Yttervegger oppført som bindingsverk med utvendig kledning av tre.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.

Ytterveggene er kledd utvendig med liggende trepanel

Det registreres musebørster underkant av kledning enkelte steder.

Vannbord av tre under og over vinduer vinduene.

Merknader: Kledning er for det meste i god tilstand. Det er råte skader ved tilbygg og ved enkelte vannstokker på grunnmur.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting på kledningen.

Kledning ligg tett på terrasse dekke og mot terreng på vestsida.

Deler av kledning må skiftes ut innen få år



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er 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 består i hovedsak av trevinduer med to lags isolerglass fra perioden 1970-2011

To stk vindu av PVC i 2.etasje fra 2011.

Enkelte vinduer har nyere glassruter

Ytterdører fra ukjent årstall

Terrassedør fra soverom i fra 1970

Terrassedør fra stue fra 1980.

Merknader: Det er påvist flere punkterte glass og noe nedsatt funksjonsevne på vinduer og dører.



4. Tak

TG 2 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 påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon av sperrer i treverk

Kontrollert for fukt på tilgjengelige plasser innvendig

Lufting og ventilering av undertak er tilgjengelig fra innside.

Utvendig betongtakstein med underliggende papp og lekter

Merknader: Det er påvist eldre fuktskjolder ved pipe. Ingen fukt på befaringen.

Det er påvist noe ujevnhet på taksperrer innvendig på kaldloft og noe mott enkelte steder.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1988

Det er påvist 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.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Betongtakstein som yttertak i fra ca 1988.

Undertak av taktro med papp og lekter og rekter.

Pipe i teglstein med utvendig pipebekledning av beslag.

Merknader: Det er påvist noe mosegroe på takstein som kan redusere levetida til takstein.

Enkelte steiner er skiftet ut senere tid.

Trinn til pipe, men ingen snøfangere på tak



TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast av eldre type takrenner.

Merknader: Det er en enkelte nyere taknedløp.

Takrenner er ikke funksjonstestet på befaringen pga pent vær



5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loft i fra byggeår.

Loft er kontrollert på tilgjengelige steder uten tegn til skader eller fukt.

Merknader: Eldre fuktskjolder rundt pipe.

Noe mott i treverk

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er 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.

Balkong med utgang i fra stue. Plastbelagt tett dekke på balkong. Rekkverk i treverk.

Merknader: Det er påvist noe setninger i fundamenter til terrasse.

Rekkverkshøyde er målt til 85cm som er under kravet til rekkverk. Dagens krav er på 1,0m.

Dekke har slitasje og bør utbedres innen få år



7. Piper og ildsteder

TG 3 7.1 Piper og ildsteder

Teglsteinspipe fra byggeår med ildsted i stue.
Utvendig pipebekledning i beslag.

Merknader: Det er anbefalt å sette nytt røyk rør i pipe før bruk.
Pipe er bekled på flere sider en anbefalt innvendig.



8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Isolert etasjeskille mellom etasjene.
Tilbygg med trebjelkelag mot grunn.

Merknader: Planavvik er målt til 25mm i stue og 40mm i soverom i tilbygg.
Planavvik i 2.etasje er målt til 26mm.

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

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 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.

Panel på vegger og takessplater i himling i alle rom

Det er ventiler i vinduer.

Kjeller er innredet ca 2015

Merknader: Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, men ingen ventiler i vegger.



TG 1 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.

Laminat gulv som overflater med varmekabel i stue.
Keramiske fliser i entre.

Merknader: God tilstand på overflater

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Fuktkontroll i vegg mot grunn på kjøkken uten tegn til fukt over normale verdier.

Merknader: Fukt kan allikevel oppstå lokalt i eldre kjellere under grunn.
Det er kun ventiler i vinduer, dette er ikke vurdert som tilstrekkelig ventilering.

10. Våtrom

10.1 Bad Underetasje

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 påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med nye overflater i 2015

Baderomsplater på vegger og takessplater i himling.

Baderoms innredning med vask og et greps blandebatteri. Gulvstående toalett, opplegg til vaskemaskin og dusj sone med glassdører og blandebatteri.

Mekanisk avtrekk i vegg.

Merknader: Veggplater mangler tettelist mot gulvfliser.

Det er utført skjøt av baderomsplater i dusjsone som ikke er anbefalt av leverandør og kan føre til utett løsning.

Det er påvist skader på baderoms innredning.

Dusj mangler garnityr.



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 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.

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.

Keramiske fliser med sokkelflis som overflate på gulv.

Fall er målt til 40mm fra topp sluk til høyeste punkt på gulv.

Tettesjikt er målt til 15mm fra topp sluk til terskel

Terskelhøyde er målt til 20mm over topp sluk.

Merknader: Det er lite høydeforskjell fra terskel i dør til topp sluk i forhold til dagens krav.

Det er påvist bom i enkelte fliser.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2015

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Smøremembran på gulv og baderomsplater på vegger. Synlig klemring i sluk.

Fuktkontroll i tilstøtende vegg uten tegn til fukt.

Merknader: Det er ikke mansjetter på gjennomføringer i vegg til avløp på vask og til vaskemaskin.
Det er ikke synlig membran ved dør terskel og terskel er noe lav i forhold til dagens krav.
Det er ufaglig løsning i dusjsone på veggplater og det mangler tettelist i overgang baderomsplater og fliser



10.2 Bad 1.etasje

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 påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med nye overflater i 2013/14

Baderomsplater på vegger og takessplater i himling.

Baderoms innredning med vask og et greps blandebatteri. Gulvstående toalett, opplegg til vaskemaskin, utslagsvask og dusjkabinett.

Mekanisk avtrekk i vegg.

Merknader: Baderomsplater mangler tettelist mot vinylbelegg og i hjørner. Det er for kort avstand mellom baderomsplater og gulv, det er også hull i baderomsplater.



TG 1

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

Vinylbelegg med oppbrett som overflate på gulv.
 Fall er målt til 45mm fra topp sluk til høyeste punkt på gulv.
 Tettesjikt er målt til 70mm fra topp sluk til terskel
 Terskelhøyde er målt til 90mm over topp sluk.

Merknader: Avstand fra gulv til veggplater er kommentert i punkt 10.2.1

TG 2

10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ca. 2013
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg som tettesjikt på gulv og baderomsplater på vegger
 Klemring i sluk av plast.
 Arbeidet er ikke faglig utført og ingen dokumentasjon er fremlagt
 Fuktkontroll i tilstøtende gulv uten tegn til fukt.

Merknader: Baderomsplater har ikke fagmessig utførelse i overganger hjørner og gulv. Gjennomføringer mangler mansjetter og det er hull bak dusjkabinett.
 Mangler er utenfor våtsoner og baderom kan brukes som det er



11. Kjøkken

11.1 Kjøkken underetasje

TG 2

11.1 Kjøkken underetasje

Vanninstallasjonen er fra ca. Ukjent

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Eldre kjøkken innredning med profilerte eikefronter og benkeplate i laminat med nedsenket vask og et greps blandebatteri.

Plass til frittstående hvitevarer og mekanisk avtrekk over komfyr

Merknader: Det er påvist skade ved vaskemaskin og noe misfarging på vegg bak komfyr

Tilfeldig valgte skap og skuffer er mekanisk testet og funnet i orden.

Noe bruksmerker må påberegnes på innredningen.



11.2 Kjøkken 1.etasje

TG 2 11.2 Kjøkken 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra ca. Ukjent

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.

Kjøkken med profilerte fronter i fra ukjent årstall med etter montert folie på fronter og benkeplate senere tid
Benkeplate i laminat med nedsenket vask med et greps blandebatteri. Vannbestandige plater mellom benkeplate og overskap.

Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekksvifte over platetopp.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Ingen fukt utslag på kontrollerte punkter.

Merknader: Tilfeldig valgte skap og skuffer er mekanisk testet og funnet i orden.

Noe mindre bruksmerker må påberegnes.

Noe mangler ved detaljer rundt vaskemaskin og noe skader i skap ved vask.



12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

VEGGER:

-Panelplater, panel og slette malte overflater på vegger

TAK:

-Slette malte overflater, panel og takess plater

GULV:

-Laminat og vinyl gulv.

Merknader: Stue, kjøkken og flere soverom har nyere overflater på gulv, vegger og himling. Det er påvist noe mangler på detaljer enkelte steder og noe sprekker/merker i enkelte rom.



13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. Ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke 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.

Rørinstallasjon av kobber rør fra ukjent årstall i hovedetasje. Rør til kjøkken og bad i underetasje er i fra 2011/12.

Synlige avløpsrør i plast. Skjulte rør er ikke tilgjengelig for kontroll

Utvendig stoppekran i kum er ikke undersøkt. Den skal skiftes ut i følge eier.

Kommunalt og vann og avløp i følge eier.

Merknader: Avløsrør til vask på wc har uoriginal avløpsløsning.
Alder på røropplegg er grunnlag for tilstandsgrad og det er ikke fremlagt dokumentasjon



TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2001/2007
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

To stk varmtvannsberedere på ca 2001 plassert på bod. En i fra 2001 og en i fra 2007.
Kun en bereder i funksjon på befaringen.

Merknader: Det er ikke sluk eller annen sikring mot lekkasje i rom eller på beredere.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2022

Varmepumpe i stue i fra 2022.

Merknader: God funksjon på befaringen

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Merknader: Vil anbefale ventiler i vegger for optimal tilluft.
Det er ventiler i dører til baderom for gjennomstrømming av luft

TG 2 13.6 Toalettrom

Wc med malte baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv.
Innredning med heldekkende vask og et greps blandebatteri.
Gulvstående toalett

Merknader: Det er sluk på rom etter tidligere badekar. Det er ikke fall til sluk
 Det er noe avvik på vinylbelegg langs vegger.
 Dør til wc treng justering og det mangler lufteterskel.
 En løs jordingsledning



14. Garasje – uthus

TG iu 14.1 Garasje – uthus

Garasje med støpt dekke mot grunn og bindingsverk yttervegger med utvendig trekledning. Saltak med utvendig betong takstein.

Merknader: Garasje er ikke teknisk undersøkt.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2018

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1956

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 er tette.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer på loft, 7kurser iht kursoversikt plassert på loft.

Hovedsikring på 63A, jordfeilbryter og overspenningsvern

Eget sikringsskap for underetasje med minusmåler. 6 kurser med automatsikringer.

Det har vært EL kontroll av anlegget i 2018 i følge eier. Det blir utført ny EL kontroll før salg i følge eier

Merknader: Noe utydelig kursoversikt i underetasje, noen koblingsbokser uten lokk og en løs jordingsledning.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Egenerklæring er gjennomgått på befaringen. Eier opplyser at mesteparten av arbeidet er utført som egeninnsats på kjøkken, bad og en del overflater innvendig.

Tegninger er ikke innhentet på boligen. Det er opplyst at tilbygg på boligen er i fra ca 1970. Det er ingen andre bygningsmessige endringer utvendig etter dette.

Leilighet i underetasje er ikke søkt og godkjent i kommunen

Rom i underetasje har generelt lite lysinnslipp pga terrasse foran vinduer.

Trapp til 2.etasje har store åpninger i rekkverk

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 med grunnlag av alder på grunnmur
1.2	Krypekjeller
	TG2 med grunnlag av utførsel måte kan medføre ansamling av fukt
1.4	Støttemurer
	TG2 med grunnlag av noe nedsig og ujevnhet på mur
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 med grunnlag av generell tilstand på kledning. TG3 på råteskade ved tilbygg
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 med grunnlag av alder på konstruksjon, noe mott og noe ujevnhet på taksperrer.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG2 med grunnlag av alder på takstein og noe mosegroe.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 med grunnlag av alder på takrenner.
5.1	Innvendig Loft
	TG2 med grunnlag av alder og noe mott i treverk.
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	TG2 med grunnlag av lite ventilering av underetasje.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 med grunnlag av lite ventilering av rom under grunn.
10.1.1	Bad Underetasje Overflate vegger og himling
	TG2 med grunnlag av mangler ved utførsel av baderomsplater.
10.1.2	Bad Underetasje Overflate gulv
	TG2 med grunnlag av lite høydeforskjell fra topp sluk til topp tettesjikt ved terskel.
10.1.3	Bad Underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 med grunnlag av utføring av membran og tettesjikt på en ikke faglig utførsel.
10.2.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 med grunnlag av ikke fagmessig utførsel av tettesjikt på vegger
11.1	Kjøkken underetasje Kjøkken underetasje
	TG2 med grunnlag av mindre skader og alder på innredning
11.2	Kjøkken 1.etasje Kjøkken 1.etasje
	TG2 med grunnlag av noe mangler ved oppvaskmaskin og alder på kjøkken.
12.1	Andre rom

EIERSKIFTERAPPORT™

	TG2 med grunnlag av noe mangler ved detaljer og merker i enkelte rom
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 med grunnlag av alder på røropplegg og noe uoriginalt avløp
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 med grunnlag av plassering og manglende sikring av beredere.
13.5	Ventilasjon
	TG2 med grunnlag av lite tilluft
13.6	Toalettrom
	TG2 med grunnlag av manglende tilluft og mangler ved belegg.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Drenering
	TG3 med grunnlag av alder på drenering og manglende sikring av grunnmur.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 med grunnlag av flere punkterte glass, alder og nedsatt funksjonsevne på enkelte vinduer
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG3 med grunnlag av lav høyde på rekkverk, setninger i fundament og noe slitasje på dekke.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1	Piper og ildsteder
	TG3 med grunnlag av alder på pipe og krav til utbedring
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
8.1	Etasjeskillere
	TG3 med grunnlag av skjevheter over anbefalt planavvik.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.2.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	TG3 med grunnlag av feilmontering av veggplater.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-