

LEILEGHEIT I REKKEHUS

Hafstadhagen 22

6800 Førde



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir-Jonny Folkestad

Dato: 15/08/2025

Abrahamhjellen 15

Førde 6814

91106452

geir@sunnfjordtakstservice.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	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:61, Bnr: 418
Hjemmelshaver:	Malin Luise Farsund
Seksjonsnr:	21
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	I følge kommunekart 198 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentleg
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Kr. 14 788,-, renovasjonsutgifter kjem i tillegg.
Forsikringsforhold:	Gjensidige forsikring- Bolig +, polis nr. 16812730
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst
Byggeår:	2010

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

01.08.2025

Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfelle nytta på forhold og bygningsdelar som ikkje har synlege svekkelsar, men der normal gjenverande levetid er marginal eller har ein usikker restlevetid. Bygningen sin tettheit, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikkje lar seg oppdage/konstatere med mindre huseigar etterspør holtaking i konstruksjonar. Det er ikkje tatt med manglar/skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningen sin verdi, og som er visuelt synlege for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlege godkjenningar inngår ikkje i oppdraget, men kan hentast inn i enkelte tilfelle. På grunn av bustaden sin alder og vedlikehaldsmessige tilstand vil det ved rehabilitering og ombygging kunne avdekkast skjulte feil og manglar som ikkje tilfredsstiller dagens føreskrifter og krav.

Forutsetninger:

Takkonstruksjonar og utlufting vil i nokon tilfelle vere vanskeleg å vurdere, då det kun blir gjort stadvis/visuelle kontrolleringar på yttertak. Skjulte feil og skadar kan ein ikkje utelukke. Dersom bygningsdelar er dekkja til med snø på synfaringsdagen er det avgrensa moglegheit for observasjonar som følgje av dette. Lekkasje og avrenning på tak og takrenner m.m. er ikkje mogleg å vurdere når det er opphaldsvêr og tørt på synfaringsdagen. Baderom blir vurdert ut i frå visuelle observasjonar og ved stadvis søk med fuktindikator i tilstøytande rom og holtaking frå tilstøytande rom visst det vert gitt tilatelse frå heimelshaver. Opplysningar frå seljar blir også ein del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfelle vere vanskeleg å vurdere om det er tette overgangar og bruk av membran på grunn av smuss, tilgroing etc. Det vil alltid frå takstmannen si side tilrå løysningar som tilseier at vannbruk direkte på overflater reduserast. Tomtestørrelse er henta inn frå kommunen sitt register/Statens kartverk. Opplysningar om årgangar på bygningsdelar og anna informasjon om bustaden blir henta inn frå seljar. Føresetnad for rapporten er at desse opplysningane er riktige. I nokon tilfelle kor det ikkje blir gitt opplysningar til takstmann vil dette vere antydning/vurdering frå takstmann og her kan det avvike frå faktiske forhold.

Hjemelshaver/rekvirenten skal lese gjennom rapporten og gje tilbakemelding til takstmannen før bruk dersom det fins feil/manglar i rapporten. Rapportens gyldigheit er 12 månader, ved bruk av rapporten etter 12 månader bør takstmannen kontaktast for ny synfaring og oppdatering av rapporten.

Oppdragsgiver:

Malin Luise Farsund

Tilstede under befaringen:

Malin Luise Farsund

Fuktmåler benyttet:

Fuktindikator Tramex-Moisture Encounter Plus og Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Type tomt: Eiet fellestomt.

Seksjons nr: 21.

Areal tomt: 198,8m² i følge Matrikkelen.

Areal fellestomt: 5 442,4m² i følge Matrikkelen.

Sameigebrøk: 1/31 i følge Matrikkelen.

Fellesutgifter: I følge hjemmelshaver er fellesutgiftene på kr. 3 600,- pr. mnd, og fellesutgiftene inkluderer brøyting, utvendig felles belysning (gatelys), vedlikehold av fellesbod og utstyr til fellesbod, vedlikehold av leikeplass, og lønn til styre.

Flat tomt som er opparbeid med flere rekkehus, garasje, grøntareale og leikeplass i fellesområdet, asfaltert tun, carport og fellesområde med tunstein og singel ved inngangsparti.

PARKERING.

Parkeringsplass til bustaden i eigen carport.

RADON.

Er det føretatt radonmåling i bustaden?

I følge hjemmelshaver er det ikkje utført radonmåling av bustaden, og bygget er heller ikkje utført med radonsperre mot grunnen.

Krav til radonduk ved oppføring av bustader blei innført med Byggteknisk foreskrift i 2017 (TEK17).

Eigedommen ligg i område som i radonkartet er merka "Moderat til låg risiko".

Radon gir økt risiko for å utvikle lungekreft. Risikoen øker jo høyere radonnivået er, i tillegg til lengden på oppholdstiden. Røykere er mest utsatt. Det er først og fremst det å bo og oppholde seg i forhøyde radonnivåer over år, som gir en betydelig risikoøkning.

Nye radonkrav i TEK 10 (2010) Forskrifter om tekniske krav til byggverk.

§13-5. Radon.

1) Bygging skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.

Radonkonsentrasjonen i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³

2) Følgende skal minst vere oppfylt:

a) Bygging beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen.

b) Bygging beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egne tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³.

3) Annet ledd gjelder ikke dersom det kan dokumenteres at det er unødvendig for å tilfredsstille kravet i første ledd.

UTLEIER SKAL MÅLE.

Som eier av boligen har utleier plikt til å sørge for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som mulig, og det skal ikke overstige 200 Bq/m³. Det er den absolutte maksverdien. Dersom nivået overstiger 100 Bq/m³ har utleier plikt til å iverksette tiltak for å få nivået lavere.

Som leietaker kan man derfor kreve at utleier måler radonnivået eller legger frem rapporter fra tidligere målinger, slik at man kan være sikker på at boligen ikke har for høye verdier. Hvor ofte man kan kreve måling beror på flere forhold. I de fleste tilfeller bør man måle mellom hvert femte og hvert tiende år. Dersom det tidligere er målt for høye nivåer av radon, og det er gjort tiltak, kan man kreve målinger oftere enn dersom det ikke har vært et problem tidligere.

DOKUMENTASJON AV RADONNIVÅENE.

Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

INTERVALL FOR RADONMÅLING.

Er det gjort tiltak mot radon i byggingen, bør man måle hvert femte år, oftere dersom radonproblemene har vært alvorlige.

I bygginge hvor tidligere målinger viser stabilt lave radonnivåer under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ er det tilstrekkelig å måle cirka hvert tiende år, dersom det ikke har skjedd endringer i grunnforhold, byggingen eller ventilasjon i perioden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Anbefaler å føre radonmåling av bustaden.

OM BYGGEMETODEN:

Fundament og ringmur av betongkonstruksjonar. Betongplate på planerte masser. Yttervegger av 6`` isolerte trekonstruksjonar med liggande og ståande trekledning på fasade. 2-lags vindauger i malte trekarmar. Takkonstruksjon med pulltaksform tekka med betongtakstein, og flatt tak over inngangsparti og carport tekka med folie. Platting til 1 etasje med utgang frå stove mot nordøst, og platting ved inngangsparti av tun-stein og impregnerte trekonstruksjonar.

BYGGEÅR.

Byggeår på bustaden er oppført i matrikkelen med ferdigattest i 2010.

Det kom ny teknisk forskrift for oppføring av bustader i 2010 (TEK10).

Bustaden er byggesøkt før TEK10 trådte i kraft, bustaden vil derfor kunne avvike frå føreskriftene som kom i 2010 (TEK10).

Byggeopplysningar i følge matrikkelen:

Rammetillatelse: 17.04.2008

Igangset. till.: 17.04.2008

Ferdigattest: 03.05.2010

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bustaden blei bygghjemeldt før 2010 med ferdigattest 03.05.2010 og er forventa bygd etter byggeskikk og forskrifter for søknads år som ikkje tilfredsstiller dagens krav. Rehabilitering og bruksendring av bustaden vil kunne medføre nye offentlege påbod og krav. Bustaden har mindre bruksslitasje med tanke på alder og framstår generelt i god stand på synfaringsdagen, det er registrert knekt golvflis i gang, og nokon feil og manglar i våtrom.

EGENERKLÆRING.

Viser til hjemmelshavers egenerklæring ang. andre opplysningar om eigendomen, og om "kjente feil eller mangler ved boligen".

Egenerklæringar og vedlegg til egenerklæring skal leggest ved Eigarskifterapport ved salg av bustaden.

VERKTØY.

Følgande instrument/verktøy blei brukt under synfaringa:

- Fuktmåler Protimeter MMS2
- Fuktindikator Tramex-Moisture Encounter Plus
- Laser avstandsmålar Leica D210,
- Strek laser Hilti PMC 36,
- Meterstokk.

TIL INFORMASJON.

Takstmann som utarbeider denne rapporten skriv teksten på nynorsk, det kan likevel førekome tekstar på bokmål då desse tekstane er henta frå standard plukkttekstar som ligg i takstprogrammet.

ANNET:**OPPVARMING BUSTADEN.**

Varmekablar på alle rom i 1 etasje, og på bad på loft.

ENERGIMERKING.

Energimerking foretatt av hjemelshaver den 03.08.2025. Med energikarakter B. Rød, takstmann har ikkje dobbeltsjekka energimerking.

SKJEGGKRE OG ANDRE SKADEDYR.

Hjemelshaver opplyser at det ikkje er observert skjeggkre i bustaden.

Det blir opplyst at det blei observert sølvkre før 2021, men at det ikkje er observert noko etter at det blei skifta golv i stove, kjøkken og gang etter vannlekkasje.

ROMHØGDE.

Loft.

Gang 2,38m, bad 2,26m, soverom ved bad 2,39m, soverom ved kontor 2,39m (2,27m under dragar), kontor 2,25m (høgste punkt til skråtak), bod 2,26m (høgste punkt til skråtak).

1 Etasje.

Entre 2,39m, gang ved trapp 2,38m, bad 2,39m, kjøkken/stove 2,38m, soverom 2,39m, matbod 2,26m.

PLANHET PÅ GOLV.

Loft: 6-8mm rettningsavvik

1 Etasje: 14-16mm rettningsavvik

Romhøgde og retningsdifferanse på etasjeskiljet er målt på tilgjengelege tilfeldige plassar med laser og meter, og det kan derfor være større avvik en det som er registrert på dei målte punkta.

LEVETIDSBETRAKTNINGER.

Det refererer ofte til ein levetidstabell, utarbeidt på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar". Normal forventa levetid er angitt generelt og ca. i eit intervall mellom høg og låg forventa teknisk levetid avhengig av utføring og bruk. Levetidsbetraktningane er generelle og angir gjennomsnittleg normal levetid basert på eit avgrensa grunnlag og må derfor brukast kritisk.

I følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har:

Bad/våtrom:

- Keramiske fliser en forventa levetid på 20 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 20 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 15 år.
- Våtromsbelegg en forventa levetid på 20 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 30 år.
- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang 10 år.
- Sluk av plast: 50 år.

Vindauge/dører:

- Vinduer en forventa levetid på 40 år.
- Dører en forventa levetid på 30 år.

Drenering:

- Drenering en forventa levetid på 40 år.

Trekledning:

- Trekledning en forventa levetid på 50 år.
- Bindingsverk av tre en forventa levetid på 60 år.

Takstein/belegg og renner/nedløp:

- Torvtak en forventa levetid for utskifting på 40 år.
- Betongtakstein en forventa levetid på 50 år.
- Sveits papp en forventa levetid på 25 år.
- Asfalttakbelegg en forventa levetid på 25 år.
- Stålblader med belegg en levetid (omlegging) på 40 år.
- Utvendige beslag en forventa levetid på 25 år.
- Teglstein en forventa levetid på 50 år.
- Skifer en forventa levetid på 60 år.
- Asfaltshingel en forventa levetid på 25 år.
- Takrenner og nedløp en forventa levetid på 25 år.
- Takrenner i aluminium en forventa levetid på 30 år.

I følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.330 har sanitærinstallasjonar:

- Pex rør en forventa levetid for utskifting: 50 år.
- Vannrør av kobbar en forventa levetid for utskifting: 40 år.
- Avløpsledning av plast en forventa levetid for utskifting: 50 år.
- Sluk av plast en forventa levetid for utskifting: 50 år.
- PE-rør en forventa levetid for utskifting: 50 år.
- Tappearmaturar en forventa levetid for utskifting: 15 år.
- Vaskar, servantar, klosett en forventa levetid for utskifting: 50 år.
- Varmtvannsberedar en forventa levetid for utskifting: 20 år.

DOKUMENTKONTROLL:

- Ferdigattest datert 03.05.2010.
- Ferdigattest ombygging datert 29.03.2017.
- Elektrisk utskrift matrikkelen.
- Kommuneplankart.
- Målbrev.
- Byggemeldte teikningar.
- Byggemeldte teikningar ombygging.
- Egenerklæringar.

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

Loft.

Gulv: Flisar på bad, golvbelegg i bod, parkett i øvrige rom.

Vegg: Flisar på bad, malte trefiberplater med panelmønster og malte strier i gang, malt gips i bod, malte strier i øvrige rom.

Tak: Tak-ess i alle rom.

1 Etasje.

Gulv: Fliser på bad og entre, laminat i øvrige rom.

Vegg: Flisar på bad, malt gips i matbod, og malte strier i øvrige rom.

Tak: Malt gips i matbod, tak-ess i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

OVERFLATER I BUSTADEN.

Overflater framstår generelt i god stand på synfaringsdagen. Det er utført nokon utbetringar i forbindelse med lekkasje rundt eit takvindauge på loft, og lekkasje frå eit vannrør til bad på loft etter monteringsskrue til trapp var skrud gjennom vannrør ved montering av trapp.

Det er nokon knekte flisar ved ytterdør i entre, det er registrert noko glip mellom nokon lister og overflater enkelte plassar, slitasje og knirk i trapp. og det er monteringshull på veggar generelt.

Det er ikkje mogleg å flytte på møblar, tepper eller liknande for kontroll på synfaringsdagen, det er kun tilgjengelege overflater som er kontrollerte.

MATBOD.

I følge hjemmelshaver er deler av sportsbod delt av som matbod på ca. 1,7m² til bustaden, med brannør frå kjøkken/stove til matbod.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eigarskifterapport er en tilstandsrapport der det er lagt spesielt vekt på å framstille de byggtekniske forhold som er relevante ved eigarskifte.

Denne rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg/eigarskifte.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2012 - Monter takvindauge på kontor

2015 - Sette opp lettvegg med dør på loft

2017 - Bygge deler av utebod til matbod med dør til kjøkken/stove

2018 - Utbetre vannlekkasje i takvindauge på kontor i 2 etasje

2018 - Skifta tak i stove

2018 - Skifta golv på kontor i 2 etasje

2018 - Skifta vegg mot soverom ved kontor på loft

2021 - Utbetra vannlekkasje frå skrue i vannrør etter montering av trapp frå byggjeår

2021 - Skifta golv i stove, kjøkken og gang etter vannlekkasje

2021 - Bygd pergola på platting

2024 - Vaska takstein og skifta ut 1 knust takstein

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:	3 970 000,-	
- Fradrag:	540 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	3 430 000,-	3 430 000,-

Tomteverdi:		1 100 000,-
-------------	--	--------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 4 500 000,-
--	--	----------------------

<i>Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):</i>		<i>3 600 000,-</i>
---	--	--------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Bereking av markedsverdi er gjort utifrå dei forhold som er nemnt i takstrapporten når det gjeld beliggenheit og teknisk tilstand på bustaden som er observert ved visuell synfaring. Det er i takstverdien føretatt ein vurdering av erfaringsmessig frådrag for elde, slitasje og utidsmessigheit, samt forhold vedrørande vedlikehald etc. som er registrert på synfaring. I frådraget inngår også normale avvik frå dagens byggeforskrifter, samt eit erfaringsmessig anslått frådrag for evt. skjulte feil og manglar.

Ein gjer oppmerksam på at normal salsverdi er det takstmannen anser som sannsynleg at fleire enn en er villig til å betale for eigendommen. Det vil ikkje nødvendigvis være det same som oppnåelege pris i markedet. Den angitte markedsverdien er å anslå som veiledande ved omsetning av bustaden.

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
Loft.	37				35	2
1 etasje.	58	5		22	56	7
SUM BYGNING	95	5		22	91	9
SUM BRA	100					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Loft.

Gang (7,7m²), bad (5,4m²), soverom ved bad (10,5m²), soverom ved kontor (6,0m²), kontor (2,9m²), bod (2,3m²).

1 Etasje.

Entre (3,7m²), gang ved trapp (5,8m²), bad (5,2m²), kjøkken/stove (28,0m²), soverom (12,5m²), matbod (1,7m²).

BRA-e:

Utebod (5,2m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealer er målt med laser på plassen.

Arealer er opplista under BRA-i og BRA-e rom og er nettoareal for kvart rom. Areal som opptas av vegger er derfor ikkje medregnet i dette arealet men er medtatt i totale mål for SUM BRA i arealoppstillinga.

Areala er berekna og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av kva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Sidan det er eigne målereglar for loft med skråtak, må ein vere oppmerksam på at golvareal på loft ikkje må forvekslast med BRA-i.

Delar av bodar på loft er ikkje tatt med i areal oppstillinga då bodar ikkje har måleverdige areal i hen-hold til målereglar for loft.

Areal til carport er ikkje tatt med i areal oppstillinga då carport ikkje har måleverdige areal med omsluttande veggar i hen-hold til målereglar for areal oppstillinga, til opplysning er areal til carport er ca. 22m².

GARASJE / UTHUS:

Carport på ca. med flatt tak oppbygd med bjelkelag, OSB-plater tekka med folie, ståande kledning på yttervegg til bustaden, sportsbod, og levegg mot nabo, og asfalt mot grunn. Det er montert ei søyle for dragar til takkonstruksjonen i opning til carport.

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:

Geir-Jonny Folkestad

Byggmester og Takstmester med over 25 års erfaring innanfor byggebransjen, og fagskuleingenør innan byggfag.

15/08/2025

Geir-Jonny Folkestad

1. Grunn og fundamenter

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På synfaringsdagen blei det ikke registrert nokon tegn til setningar i bygningen og på bakgrunn av dette blir det vurdert til at grunnforholda er stabile.

Det er ikke tilkomst på deler av ringmur for å kontrollere om det er sprekker, pga. ringmur ligg skult av plattinger til bustaden.

Bustaden har ingen drenering som i bustader med kjeller eller underetasje. Det er ikke mogleg å kontrollere om bustaden er fundamentert på drenerande masser, det blei ikke registrert tegn til at overflatevatn samlast under konstruksjonen på synfaringsdagen.

Det er ikke mogleg å vurdere dreneringa med sikkerheit i forhold til funksjonalitet ut frå visuell synfaring. Det kan være fleire forhold under bakkenivå (vassårar i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Vurderinga er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksam på at drenering også er en bygningsdel som har en naturleg aldriings messig slitasje med en normal levetid. Vidare den avgrensing at sjølve dreneringa ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengeleg for inspeksjon. På bakgrunn av dette så fram at dreneringas utførelse er i hen hold til gjeldande rettleiing.

Drenering er ikke mogleg å kontrollert og den tekniske tilstanden på dreneringa er derfor ukjent.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har:

Drenering:

- Drenering en forventa levetid på 40 år

Merknader: TGiu pga. det ikke er tilkomst på deler av ringmur for å kontrollere om det er sprekker, pga. ringmur ligg skult av plattinger til bustaden, og drenering er ikke mogleg å kontrollert og den tekniske tilstanden på dreneringa er derfor ukjent.

Ingen 1.2 Kryp kjeller

I følge hjemmelshaver er det ikke krypkjeller tilknytt til bustaden.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Terrengfall mot sørvest og nordøst av bustaden er ikke vurdert da det er bygd platting over uteområdet.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut frå grunnmuren. Overflatevatn skal hurtigast mogleg vekk for å unngå unødige fuktbelastningar på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk frå husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Merknader: TGiu pga. terrengfall mot sørvest og nordøst av bustaden er ikke vurdert da det er bygd platting over uteområdet.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Sjølve veggkonstruksjonen blei ikkje kontrollert då det er ein lukka konstruksjon. For kontroll krevst det destructive opningar, noko som ikkje vert utført på synfaringsdagen.

Yttervegg er kledd utvendig med liggande og ståande trepanel på fasade, og kledning blir vurdert til å framstå i god stand på synfaringsdagen med tanke på alder. Hjemmelshaver opplyser at veggkledning blei sist malt i 2020. Det er ingen skader som tilseier at det ikkje er tilstrekkeleg lufting, men det er umogleg å fastslå om det er tilstrekkeleg lufting bak kledningen utan å gjere til dels store fysiske inngrep noko som ikkje blir utført på synfaringsdagen. Det er registrert nokon kledningsbord på levegg til nabo mot nordvest som har løsna.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Trekledning en forventet levetid på 50 år.
- Bindingsverk av tre en forventet levetid på 60 år.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

VINDAUGER.

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmar frå byggjeår, det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valte vindauger i bustaden.

Ein gjer oppmerksam på at punkterte vindaugsglas tidvis kan være svært vanskeleg å avdekke.

Det ble ikkje registrert nokon punkterte vindaugsglas på synfaringsdagen.

Vindauger framstår generelt med noko slitasje og er modne for vedlikehald, nokon vindauger framstår med fukt og det er tegn til råteskader på vindauge på soverom ved bad på loft, der ein må pårekne utskifting av vindauge.

Nokon vindaugslister er montert mot vannbeslag under vindauge utan klaring og dryppkant, og er utsatt for fukt og råteskader.

DØRER.

Ytterdør mot sørvest med glassfelt og verandadør frå stove til platting mot nordøst med 2-lags glass.

Ytterdører og verandadør framstår med bruksslitasje som riper og hakk, og blir vurdert som modne for vedlikehald.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Vinduer en forventet tid for utskifting på 40 år.
- Stålvinduer/aluminiumsvinduer en forventet tid for utskifting på 40 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på 30 år.

Merknader: TG2 pga. vindauger framstår generelt med noko slitasje og er modne for vedlikehald, nokon vindaugslister er montert mot vannbeslag under vindauge utan klaring og dryppkant og er utsatt for fukt og råteskader, og ytterdører og verandadør framstår med bruksslitasje som riper og hakk og blir vurdert som modne for vedlikehald.

TG3 pga. nokon vindauger framstår med fukt og det er tegn til råteskader på vindauge på soverom ved bad på loft der ein må pårekne utskifting av vindauge i løpet av kortare tid.



4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke 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.

Pultak takkonstruksjon med taktekking av betongtakstein og folie på flatt tak over inngangsparti og carport. Taktekking på takkonstruksjonar er synfart frå bakken der det er mogleg, det er tørt vær på synfaringsdagen. Hjemelshaver opplyser at taktekking er vaska, fjerna mose, og det er bytta ut ein knust takstein i 2024.

Det blir registrert luftespalter under takutstikk. Øvrig del av takkonstruksjonen er lukka og ikkje tilgjengeleg for inspeksjon utan destruktive inngrep. Man kan kun anta at lufting er etablert etter gjeldande veiledning på oppføringstidspunktet.

Merknader: TGiu pga. takkonstruksjonen er lukka og det ikkje er mogleg å kontrollere om det er tilstrekkeleg lufting eller om det er begynnande lekkasje i konstruksjonane.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2010

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

PLATTING VED STOVE MOT NORDØST.

Platting på ca. 22m² med utgang fra stove mot nordøst, oppført i impregnerte trekonstruksjoner.

Plattingen er ikke tekka og det er avrenning i spalter mellom terrassebord mot grunn. Plattingen er generelt moden for vedlikehold, terrassebord framstår med noko slitasje og sprekker.

Hjemeshaver opplyser at det blei bygd Pergola på deler av platting i 2021, det er ikke montert takrenner på Pergola.

Det er ikke tilkomst for kontroll om konstruksjonen er forsvarleg festa eller om det er svekkelsar i forankring eller understøtting utan å gjere til dels store fysiske inngrep, noko som ikke blir føretatt på synfaringsdagen.

Det er ikke krav til rekkverk på platting.

Det er ikke registrert tilstrekkeleg ventilering av konstruksjonen og konstruksjonen er derfor utsatt for fukt og råteskader over tid.

PLATTING VED INNGANGSPARTI MOT SØRVEST.

Platting på ca. 3m² ved inngangsparti, oppført i impregnerte trekonstruksjoner.

Plattingen er ikke tekka og det er avrenning i spalter mellom terrassebord mot grunn. Plattingen er generelt moden for vedlikehold, terrassebord framstår med noko slitasje og sprekker.

Det er ikke tilkomst for kontroll om konstruksjonen er forsvarleg festa eller om det er svekkelsar i forankring eller understøtting utan å gjere til dels store fysiske inngrep, noko som ikke blir føretatt på synfaringsdagen.

Det er ikke krav til rekkverk på platting.

Det er ikke registrert tilstrekkeleg ventilering av konstruksjonen og konstruksjonen er derfor utsatt for fukt og råteskader over tid.

Ved inngangsdør er det oppført platting av tunstein på ca. 7m².

Merknader: TG2 pga. plattingar av trekonstruksjonar framstår med noko slitasje og sprekker, det er ikke mogleg å kontrollere understøtting og innfesting, og det blir vurdert til å ikke vere tilstrekkeleg lufting av plattingar.

**7. Våtrom****7.1 Bad 1 etasje.****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flisar på vegg, tak-ess i tak.
Baderomsinredning med slette frontar.

Sanitærinstallasjonar:

Det blir bemerka at det er kun lett synleg/tilgjengeleg rør opplegg inne i på våtrommet som er kontrollerte.

- Vegghengt toalett
- Benkeskap med servant
- Opplegg for vaskemaskin
- Dusjhjørne med glassdører
- Fordelerskap til "rør i rør" vannforsyning

Det er registrert sprekker i nokon flisfuger og i fuge mellom golv og vegg.

Det er registrert missfarging i dusjsone som kan vere tegn til soppspor.

Vindaug i våtsone er ikkje av fuktbestandig materiale og kan vere utsatt for fukt og råteskader.

Ventil i tak tilkopla ventilasjonsanlegg, det er registrert luftespalte i dør for tilluft frå tilstøytande rom.

Det er ikkje mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelege overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har:

Bad/våtrom:

- Keramiske fliser en forventet levetid på 20 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet levetid på 15 år.

Merknader: TG2 pga. det er registrert sprekker i nokon flisfuger og i fuge mellom golv og vegg, det er registrert missfarging i dusjsone som kan vere tegn til soppspor, og vindaug i våtsone er ikkje av fuktbestandig materiale og kan vere utsatt for fukt og råteskader.

**TG 2** 7.1.2 Overflate golv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flisar på golv.

Det er registrert riss og sprekker i nokon flisfuger, skade på nokon flisar, og det er registrert sprang på nokon flisar som ikkje tilfredsstiller krav for overflateavvik.

Sprang på flisar kan i enkelte tilfelle føre til noko motfall til sluk eller hindre evt. lekkasjevann å renne til sluk slik at det kan bli mindre vann dammar på golvet.

Det er tilstrekkeleg lokalt fall til sluk.

På øvrige deler av golv er det ikkje tilstrekkeleg med fall for å lede evt. lekkasjevann til sluk.

Det er ikkje påvist membran ved dørterskel, det er ikkje tilstrekkeleg høgdeforskjell frå topp sluk til topp golv under flis. Det er registrert 20mm høgdeforskjell frå topp sluk til topp flis ved dør, krav til høgdeforskjell er 25mm frå topp flis til topp membran på golv under flis.

Det er ikkje mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelege overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har:

Bad/våtrom:

- Keramiske fliser en forventet levetid på 20 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet levetid på 20 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran en forventet levetid på 30 år.

Merknader: TG2 pga. sprang på nokon golvflisar som ikkje tilfredsstiller krav, riss/sprekker i nokon fuger, hakk i nokon flisar, det ikkje tilstrekkeleg med fall for å lede evt. lekkasjevann til sluk, det er ikkje påvist membran ved dørterskel, og det er ikkje tilstrekkeleg høgdeforskjell frå topp sluk til topp golv under flis ved dørterskel.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Synleg sluk i dusjsone.

Det blir gjort spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjettar) ikkje er kontrollerbare på same måte som synlege bygningsdeler då dette berre kan bli gjort ved å demontere flisar. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eigarskifterapport. Viktig å merke seg at membranar har en naturleg aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut frå type membran som er benytta og kva eigenskapar denne har i kombinasjon med sjølve utførelse.

Holtaking i vegg og røyrgjennomføringar er ikkje tilstrekkeleg tetta med silikon eller liknande.

Det er føretatt hulltaking i vegg frå tilstøtande rom uten at det er registrert fukt i vegg på synfaringsdagen.

Fuktsøk inne på flislagde våtrom blir ikkje foretatt da fuktsøk ikkje vil kunne avdekke om fukt ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagde våtrom vil derfor gi uklare indikasjonar.

For bad og våtrom som er eldre enn 5 år (utgått reklamasjonstid), og spesielt kor det ikkje føreligger dokumentasjon på utføringa (om det er utført av fagpersonell/om det er utført med membran etc. etter dagens krav) er det alltid en viss risiko. Bad kan vere i bra stand/dårleg stand uavhengig visuelt inntrykk og resultat av måleutstyr. Berre fysisk opning av konstruksjonar vil gi eit sikkert svar på den faktiske tilstanden og er noko som ikkje blir utført ved synfaring for Eierskifterapport da dette krev destruktive inngrep i konstruksjonen. Ver også oppmerksam på at reklamasjonsretten berre gjelder for bad/våtrom som er utført av firma.

Våtrommet blei byggemeldt før 2010 og krav om dokumentasjon på utførelse av våtrom trådte i kraft med TEK10, (1.juli 2010).

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på badet, det var ikkje krav om dokumentasjon da badet ble byggemeldt.

I følge NBI " Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har:

Bad/våtrom:

- Keramiske fliser en forventa levetid på 20 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 20 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 15 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 30 år.
- Sluk av plast på 50 år.

Merknader: TG2 pga. holtaking i vegg og røyrgjennomføringar er ikkje tilstrekkeleg tetta med silikon eller liknande.



7.2 Bad loft.

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flisar på vegg, tak-ess i tak.
Baderomsinredning med slette frontar.

Sanitærinstallasjonar:

Det blir bemerka at det er kun lett synleg/tilgjengeleg rør opplegg inne i på våtrommet som er kontrollerte.

- Golymontert toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjhjørne med glassdører

Det er registrert hakk i nokon flisar, og riss/sprekker i nokon flisfuger og i fuge mellom golv og vegg.

Ventil i vegg tilkopla ventilasjonsanlegg.

Det er ikkje gjort grep for å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelege overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har:

Bad/våtrom:

- Keramiske fliser en forventet levetid på 20 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet levetid på 15 år.

Merknader: TG2 pga. det er registrert hakk i nokon flisar, og riss/sprekker i nokon flisfuger og i fuge mellom golv og vegg.



TG 2 7.2.2 Overflate golv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på golv er ikke 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 påvist flekker eller andre skader.

Flisar på golv.

Det er registrert riss og sprekker i nokon flisfuger, skade på nokon flisar, og det er registrert sprang på nokon flisar som ikkje tilfredsstiller krav for overflateavvik.

Sprang på flisar kan i enkelte tilfelle føre til noko motfall til sluk eller hindre evt. lekkasjevann å renne til sluk slik at det kan bli mindre vann dammar på golvet.

Det er registrert noko misfarging i og ved dusjsone.

Det er ikkje tilstrekkeleg med fall til sluk.

Terskel tilfredsstiller ikkje krav, det er meir en 25mm høgdeforskjel frå terskel til golv på gangside.

Det er ikkje påvist membran ved dørterskel, det er ikkje tilstrekkeleg høgdeforskjell frå topp sluk til topp golv under flis. Det er registrert 19mm høgdeforskjell frå topp sluk til topp flis ved dør, krav til høgdeforskjell er 25mm frå topp flis til topp membran på golv under flis.

Det er ikkje mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelege overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har:

Bad/våtrom:

- Keramiske fliser en forventa levetid på 20 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 20 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 30 år.

Merknader: TG2 pga. det er registrert riss og sprekker i nokon flisfuger, skade på nokon flisar, og det er registrert sprang på nokon flisar som ikkje tilfredsstiller krav for overflateavvik, det er registrert noko misfarging i og ved dusjsone, det er ikkje tilstrekkeleg med fall til sluk, terskel tilfredsstiller ikkje krav, det er meir en 25mm høgdeforskjel frå terskel til golv på gangside, det er ikkje påvist membran ved dørterskel, det er ikkje tilstrekkeleg høgdeforskjell frå topp sluk til topp golv under flis.



TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast med synleg slukmansjett under klemring.

Det blir gjort spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjettar) ikkje er kontrollerbare på same måte som synlege bygningsdelar då dette berre kan bli gjort ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri føretatt ved en tilstandskontroll for eigarskifterapport. Viktig å merke seg at membranar har en naturleg aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut frå type membran som er benytta og kva eigenskapar denne har i kombinasjon med sjølve utførelse.

Tilstanden til membranen blir vurdert etter alder og forventa gjenståande levetid.

Røyrgjennomføringar i veggjar er ikkje tilstrekkeleg tetta med mansjettar, silikon eller liknande.

Innfesting til golvmontert toalett har punktert membran, der det er fare for lekkasje i membran ved evt. lekkasjevann frå sistene.

Elektrisk kontakt ved servant er montert i våtsone og har punktert tettesjikt i våtsone.

Fuktsøk inne på flislagde våtrom blir ikkje foretatt da fuktsøk ikkje vil kunne avdekke om fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagde våtrom vil derfor gi uklare indikasjonar.

For bad og våtrom som er eldre enn 5 år (utgått reklamasjonstid), og spesielt kor det ikkje føreligger dokumentasjon på utføringa (om det er utført av fagpersonell/om det er utført med membran etc. etter dagens krav) er det alltid en viss risiko. Bad kan vere i bra stand/dårleg stand uavhengig visuelt inntrykk og resultat av måleutstyr. Berre fysisk opning av konstruksjonar vil gi eit sikkert svar på den faktiske tilstanden og er noko som ikkje blir utført ved synfaring for Eierskifterapport da dette krev destruktive inngrep i konstruksjonen. Ver også oppmerksom på at reklamasjonsretten berre gjelder for bad/våtrom som er utført av firma.

Våtrommet blei byggemeldt før 2010 og krav om dokumentasjon på utførelse av våtrom trådte i kraft med TEK10, (1.juli 2010).

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på badet, det var ikkje krav om dokumentasjon da badet ble byggemeldt.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har:

Bad/våtrom:

- Keramiske fliser en forventa levetid på 20 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 20 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 15 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 30 år.
- Sluk av plast på 50 år.

Merknader: TG2 pga. røyrgjennomføringar i veggjar er ikkje tilstrekkeleg tetta med mansjettar, silikon eller liknande. Innfesting til golvmontert toalett har punktert membran der det er fare for lekkasje i membran ved evt. lekkasjevann frå sistene, og elektrisk kontakt ved servant er montert i våtsone og har punktert tettesjikt i våtsone.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken.

TG 1 8.1 Kjøkken.

Vanninstallasjonen er fra 2010

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.

Vann installasjonar av "rør i rør" vannforsyning og avløp av plast i benkeskap.

Kjøkkeninnredning med slette frontar, laminat benkeplate med kitchen board og malte strier på vegg over benkeplate, og frittstående kvitvarer. Oppvaskkum og 1-greps blandebatteri, steikovn med kokeplate og mekanisk avtrekk over kokeplate. Kjøkkenet framstår med mindre bruksslitasje, det blei ikkje avdekka skader eller svekkelsar på sjølve konstruksjonen. Det er registrert noko bruksslitasje på overflater som t.d. Riper og hakk på nokon benkeplate/skapfrontar og noko slark i nokon hengsler, noko som blir sett på som normalt med tanke på alder på kjøkken. Det registrerast normalt vasstrykk og god avrenning frå vasskran.I

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.330 har sanitærinstallasjonar:

- Pex rør: 50 år.

- Vannrøyr av kobbar: 40 år.

- Avløpsleidning av plast: 50 år.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 BYGGNINGSDELEN EKSISTERER IKKE.

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2010

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er 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.

VANNRØYR.

"Rør i rør" vannforsyning som ligg skult i konstruksjonen.

Stoppekran er lokalisert i vann fordelerskap på bad i 1 etasje og er funksjonstesta, synlege vannrør og stoppekran i vannskap er kontrollerte og stoppekran blir vurdert til å vere noko treg. Det blei ikkje avdekka tegn til skader eller lekkasje under synfaring.

AVLØPSRØYR.

Avløpsrør av plast.

Avløpsrør er kun tilgjengelege for kontroll i benkeskap og fungerer på synfaringsdagen, det er ikkje lokalisert stakeluke for avløpsrør.

VEGGHENGTOALETT.

Vegghengt toalett på bad i 1 etasje.

Det er registrert spalter for lekkasjevann under toalett.

Det er ikkje lagt fram samsvarserklæring eller dokumentasjon på innebygd sistene.

Det er ikkje tillaga for inspeksjonsmoglegheiter til innebygde sistene, bustaden blei byggjemeldt før 2010 (TEK10) og det var ikkje krav til inspeksjonsmoglegheiter til innebygde sistene når bustaden blei byggjemeldt.

Skjulte/innebygde toaletter i våtrom bygget etter TEK 10 (Teknisk forskrift frå 2010) krever at det er etablert synleg drenering frå eventuell lekkasje frå innebygd toalett. Dette utføres normal ved at det blir laga eit spor/hol i veggen under toalettskåla som synleggjer en eventuell lekkasje. Dette var ikkje et krav i forrige forskrift (TEK97) og er et krav som er komet med den nye forskrifta frå 2010.

UTVENDIG STIKKLEDNINGER.

Utomhus er private stikkledningar fram til kommunal tilkopling frå byggjeår, og av ukjent materiale. Bygningsdelen er ein skult konstruksjon som ikkje er tilgjengeleg for kontroll på synfaringsdagen, og den tekniske tilstanden er derfor ukjent.

Bygningsdel har nokon år forventa levetid igjen, men det kan oppstå skader som følgje av feilmontering, setningar eller andre ytre påverkingar som kan påverke levetida negativt, og som ikkje er mogleg å kontrollere på synfaringsdagen.

Vvs-anlegg er ikkje fullstendig vurdert i denne rapporten då takstmann ikkje er vvs-fagmann, fullstendig kontroll av vvs-anlegg krever spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag blir det anbefalt gjennomgang av vvs-anlegg frå aut. røyrleggar ved salg/eigarskifte for vurdering om evt. nødvendige tiltak som vedlikehald eller utskifting av bygningsdelar.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.330 har:

Forventa levetid sanitærinstallasjonar:

- Pex rør: 50 år.
- Vannrør av kobbar: 40 år.
- Avløpsledning av plast: 50 år.
- Sluk av plast: 50 år
- PE-rør: 50 år.
- Vaskar, servantar, klosett: 50 år.

Merknader: TG2 pga. vann og avløpsrør ligg skult i konstruksjonen utan moglegheit for kontroll, stoppekran blir vurdert til å vere noko treg, manglande dokumentasjon på innebygde sistene, og det er ikkje mogleg å kontrollere utvendige stikkledningar.



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010 i følge hjemmelshaver
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Vv-tank på 200L montert i bod på loft.

Det er ikke montert automatisk vannstopp på vv-tank og det er ikke montert lekkasjesikring med dreneringsrør fra sikkerhetsventil til sluk, noko som kan føre til vannskade i konstruksjonane ved evt. vannlekkasje.

Vv-tank har brukt opp over sin halve levetid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for tilsyn av autorisert rørleggjar.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har:

Forventa levetid sanitærinstallasjonar:

- Varmtvannsberedar: 20 år.

Merknader: TG2 pga. Vv-tank har brukt opp over sin halve levetid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for tilsyn av autorisert rørleggjar.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2010
Det var sist inspisert i 2024
Det var rengjort i 2024
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

I følge hjemmelshaver er det balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinnning i bustaden montert i bod på loft.

Bustaden er tilkople balansert ventilasjon med avtrekk frå kjøkken og badero, og ventiler for tilluft til opphaldsrom. Luftespalte under innvendige dører medverkar til at bustaden har ein tilfredsstillande luftsirkulasjon.

Ventilasjonsanlegg er sist vedlikehald i 2024 i følge hjemmelshaver.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2010

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2010

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.

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.

Det er føretatt el-kontroll av det elektriske anlegget med nokon feil og manglar som no skal vere utbetra.

Feil og manglar ved el-kontroll:

- Eigar kunne ikkje legge fram "erklæring om samsvar" for anlegget.
- Eigar kunne ikkje legge fram "dokumentasjon" for anlegget.

Sikringsskap plassert i bod på loft med hovudsikring på 63A, ellers 15 kursar med automatiseringar ihht. kursoversikt.

Det blir opplyst av hjemmelshaver at det ikkje har vert brannutløp eller tegn til varmegang i anlegget, og at sikringar ikkje blir ofte utløyst.

Kursfortegnelse montert på innside av dør til sikringsskap og antall sikringar stemmer med kursfortegnelse.

Det er lagt fram samsvarserklæring datert 10.05.2010. (Installasjon rekkeleilegheit med tilhøyrande carport).

Det er lagt fram samsvarserklæring datert 08.01.2014. (Montere stikkontakt over kjøleskap til micro, kobla til stikkontakt i eksisterande koblingsboks der det var leidningar som var skøyta med Wago).

El-anlegg i bustaden er ikkje fullstendig vurdert i denne rapporten då takstmann ikkje er el-fagmann, fullstendig kontroll av el-anlegg krever spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag blir det anbefalt gjennomgang av el-anlegg av aut. elektrikar ved salg/eigarskifte.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 pga. plattingar av trekonstruksjonar framstår med noko slitasje og sprekker, det er ikkje mogleg å kontrollere understøtting og innfesting, og det blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg lufting av plattingar.
7.1.1	Bad 1 etasje. Overflate vegger og himling
	TG2 pga. det er registrert sprekker i nokon flisfuger og i fuge mellom golv og vegg, det er registrert missfarging i dusjsone som kan vere tegn til soppsporer, og vindaug i våtsone er ikkje av fuktbestandig materiale og kan vere utsatt for fukt og råteskader.
7.1.2	Bad 1 etasje. Overflate golv
	TG2 pga. sprang på nokon golvflisar som ikkje tilfredsstiller krav, riss/sprekker i nokon fuger, hakk i nokon flisar, det ikkje tilstrekkeleg med fall for å lede evt. lekkasjevann til sluk, det er ikkje påvist membran ved dørterskel, og det er ikkje tilstrekkeleg høgdeforskjell frå topp sluk til topp golv under flis ved dørterskel.
7.1.3	Bad 1 etasje. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 pga. holtaking i vegg og røyrgjennomføringar er ikkje tilstrekkeleg tetta med silikon eller liknande.
7.2.1	Bad loft. Overflate vegger og himling
	TG2 pga. det er registrert hakk i nokon flisar, og riss/sprekker i nokon flisfuger og i fuge mellom golv og vegg.
7.2.2	Bad loft. Overflate golv
	TG2 pga. det er registrert riss og sprekker i nokon flisfuger, skade på nokon flisar, og det er registrert sprang på nokon flisar som ikkje tilfredsstiller krav for overflateavvik, det er registrert noko misfarging i og ved dusjsone, det er ikkje tilstrekkeleg med fall til sluk, terskel tilfredsstiller ikkje krav, det er meir en 25mm høgdeforskjell frå terskel til golv på gangside, det er ikkje påvist membran ved dørterskel, det er ikkje tilstrekkeleg høgdeforskjell frå topp sluk til topp golv under flis.
7.2.3	Bad loft. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 pga. røyrgjennomføringar i vegg er ikkje tilstrekkeleg tetta med mansjettar, silikon eller liknande. Innfesting til golvmontert toalett har punktert membran der det er fare for lekkasje i membran ved evt. lekkasjevann frå sistene, og elektrisk kontakt ved servant er montert i våtsone og har punktert tettesjikt i våtsone.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 pga. vann og avløpsrør ligg skult i konstruksjonen utan moglegheit for kontroll, manglande dokumentasjon på innebygde sistene, og det er ikkje mogleg å kontrollere utvendige stikkleidningar.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 pga. Vv-tank har brukt opp over sin halve levetid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for tilsyn av autorisert røyrleggjar.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 pga. vindauger framstår generelt med noko slitasje og er modne for vedlikehald, nokon vindaugslister er montert mot vannbeslag under vindauge utan klaring og dryppkant og er utsatt for fukt og råteskader, og ytterdører og verandadør framstår med bruksslitasje som riper og hakk og blir vurdert som modne for vedlikehald. TG3 pga. nokon vindauger framstår med fukt og det er tegn til råteskader på vindauge på soverom ved bad på loft der ein må pårekne utskifting av vindauge i løpet av kortare tid.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-