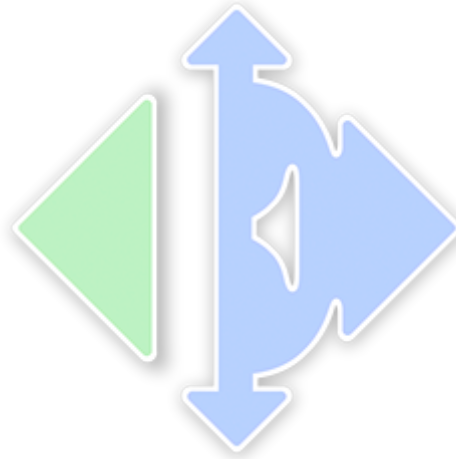


EINEBUSTAD MED GARASJE
VÅGAVEGEN 16
6906 Florø



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir-Jonny Folkestad

Dato: 29/06/2023

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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:28, Bnr: 639
Hjemmelshaver:	Sturla Ellingsvåg
Tomt:	I følge kommuneart 911 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentleg
Vann:	Offentleg
Avløp:	Privat septikanlegg
Regulering:	Boliger
Offentl. avg. pr. år:	kr. 15 693,20,- i 2020. Renovasjonsgebyr kjem i tillegg
Forsikringsforhold:	Frende fullverdi, avtale nr. 537833
Ligningsverdi:	kr. 700 746,- i følge hjemmelshaver
Byggeår:	1975

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

23.06.2023

**Forutsetninger
(hindringer):**

Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfelle nytta på forhold og bygningsdelar som ikkje har synlege svekkelsar, men der normal gjenverende 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 hulltaking 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 offentlige godkjenninger inngår ikkje i oppdraget, men kan hentast inn i enkelte tilfeller. På grunn av bustaden sin alder og vedlikeholdsmessige tilstand vil det ved rehabilitering og ombygging kunne avdekkast skjulte feil og manglar som ikkje tilfredstiler dagens føreskrifter og krav. Takkonstruksjonar og utlufting vil i nokon tilfeller 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 dekkta 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 tilstøtende rom. Ved utslag/mistanke om fukt blir det tatt målingar i tre med pigger/hammerелеktrode. Opplysningar frå seljar blir også ein del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller vere vanskeleg å vurdere om det er tette overganger 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. Forutsetning for rapporten er at desse opplysningane er riktige. I nokon tilfeller 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:

Sturla Ellingsvåg

**Tilstede under
befaringen:**

Nei, representert ved Nøkler

Fuktmåler benyttet:

Fuktindikator Tramex-Moisture Encounter Plus, Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Skrående sørvendt tomt som er opparbeid med plen, blomsterbed, prydbusker. Forstøtningmurar av leca murstein og naturstein, asfalt på tun og trapp til hage som er oppført av leca murstein der det er lagt skiferheller i trappetrinn. Uteområdet framstår som godt opparbeid. Det er fin utsikt frå tomta og gode solforhold. Det er turstiar i nærliggande områder.

PARKERING.

Parkering i garasje og på tun til eigedomen.

ENDRING AV OFFENTLEG VEG.

Vegen langs huset er planlagt envegskøyrt med fortau langs innkjørsel.

RADON.

Er det føretatt radonmåling av bustaden? Nei. Det er ikkje føretatt radonmåling av bustaden.

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 risikøkning. 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 kvart 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.

Vurdering.

Det er ikkje føretatt radonmåling av bustaden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Anbefaler radonmåling av bustaden.

OM BYGGEMETODEN:

Einebustad med sokkelleilighet og garasje.

Fundament av støypte betongkonstruksjonar og grunnmur oppført av Lecablokker og sementsteinsblokker på tilbygg (biljard rom) som er innvendig påfora, isolert og plata med trefiberplater, utvendig er grunnmur fuktsikra mot terreng med knotteplast. Ved inngangsparti er murveggen forblenda med teglstein, ellers er grunnmur over terreng pussa og malt. Golv i underetasje av betongkonstruksjonar mot grunn. Yttervegger av 4'' isolerte trekonstruksjoner med vindspærre, liggende og ståande trekledning på fasade, og innvendig fuktsperre og plateledning. Sperretakskonstruksjon og undertak tekka med betongtakstein og suetakbord og papp. Kaldtloft blei påbygd i 2017 med tre arker der det er eit mindre målbart areal i kvar ark. Terrasse mot vest ved stove og platting mot sør ved soverom i 1 etasje.

Veranda mot sør i loftetasje. Terrasse, platting og veranda er oppført av impregnerte trekonstruksjonar.

Etasjeskille mellom 1 etasje og underetasje av isolert trebjelkelag med flisar, laminat og golvbelegg i 1 etasje, og tak-ess i himling i underetasje.

Etasjeskille mellom 1 etasje og loft av isolert trebjelkelag med laminat på golv i alle rom på loft, og tak-ess i himling i 1 etasje. Det er føretatt nokon ombyggingar i bustaden etter byggeår.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bustaden ble oppført i 1975 og tilbygd i underetasje mot vest i 2011 og er forventa bygd etter byggeskikk og forskrifter frå byggeår og tilbygningsår, byggemetode frå byggeår og tilbygningsår tilfredstiller ikkje dagens krav for utførelse og isolasjonsevne. Rehabilitering og bruksendring av bustaden vil kunne medføre nye offentlege påbud og krav. Det er utført noko vedlikehold og oppgraderingar av bustaden etter byggeår, ein må likevell pårekne ytterlegare vedlikehold og oppgraderingar av bustaden en det som er kommentert lengre nede i rapporten.

Det blir opplyst at ukvalifiserte personar har utført utvendig og innvendig arbeid som krever fagleg kvalifikasjonar som tømrar, murar eller liknande, og det er derfor ikkje dokumentasjon på arbeid som er utført etter byggeår.

Det er registrert nokon feil og manglar i våtrom som er oppgradert, våtrom frå byggeår framstår med elde og slitasje og blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.

Bustader med denne alder har i utgangspunktet gjennomgåande TG2 pga. alder og slitasje på bygningsdeler, unntaksviis kan vere bygningsdeler som er oppgradert, fornya eller har lang restlevetid og framstår i god stand på synfaringsdagen.

ANNET:**OPPVARMING BUSTADEN.**

Varmekabler på bad i 1 etasje, vaskerom og gang i underetasje til hoveddel og biliardrom. Luft til luft varmpumpe i trappeoppgang og idsted i stov. Varmekabler i heile sokkelleiligheta.

ENERGIMERKING.

Energimerking foretatt 12.08.2019 Med energikarakter F orange.

SKJEGGKRE ELLER ANDRE SKADEDYR.

Hjemeshaver opplyser at det ikkje er observert skjeggkre eller andre skadedyr i bustaden.

ROMHØGDE.

Underetasje. Bad Leilighet 2,38m, vaskerom 2,37m, Soverom ved toalett 2,37m, Soverom ved stov 2,40m, gang 2,41m, vindfang 2,41m kjøkken 2,39m, stov 2,39m, biliardrom 2,06m, bod 1. 2,41m, bod 2. 2,40m

1 Etasje. Bad 2,37m, vaskerom m, Hall/trapp m, kjøkken/Stov 2,39m, Soverom ved stov 2,38m, Soverom ved bad 2,38m, Gang 2,39m.

Lof. Loftstov 2,0m, Soverom mot vest 2,0m, Soverom øst 2,0m.

EGENERKLÆRING.

Viser også til hjemshavers egenerklæring om "kjente feil eller mangler Ved boligen"

VERKTØY.

Følgende instrument/verktøy blei brukt under befaringa:

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER.

Det refererer ofte til ein levetidstabell, utarbeid 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. Levetidsbetragtningane er generelle og angir gjennomsnittleg normal levetid basert på eit avgrensa grunnlag og må derfor brukast kritisk.

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

- Keramiske fliser en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 10-30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 10-20 år.
- Våtromsbelegg en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 20-40 år.
- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 6/10/14 år.
- Sluk av plast: 25-75 år.

Vindauge/dører:

- Vinduer en forventa levetid på 20-60 år. - Dører en forventa levetid på 20-40 år.

Drenering:

- Drenering en forventa levetid på 20-60 år.

Trekledning:

- Trekledning en forventa levetid på 40-60 år.

Takstein/belegg og renner/nedløp:

- Betongtakstein en forventa levetid på 30-60 år.
- Sveits papp en forventa levetid på 25-30 år.
- Shingel en forventa levetid på 20-25 år.
- Stålpater med belegg en levetid (omlegging) på 30-50 år.
- Utvendige beslag en forventa levetid på 20-30 år.
- Teglstein en forventa levetid på 30-50 år.
- Skifer en forventa levetid på 50-80 år.
- Asfaltshingel en forventa levetid på 20-30 år.
- Takrenner og nedløp en forventa levetid på 20-30 år.

Forventa levetid sanitærinstallasjonar:

- Pex rør: 25-75 år.
- Vannrøyr av kobbar: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tapeamaturar: 10-25 år.
- Vaskar, servantar, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannsberedar: 15-30

DOKUMENTKONTROLL:

- Ferdigattest datert 02.02.1978
- Ferdigattest datert 02.09.2021
- Vedtak bruksendring av rom på loft
- Egedomskart med grenser
- Byggemeldte teikningar
- Tilknytning til offentlig vatn og avløp
- Egenerklæring

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**OVERFLATE UNDERETASJE TIL 1 ETASJE.**

Gulv: Flisar på vaskerom, ubehandla betonggolv i bod 1, laminat på soverom og biliardrom, gulvbelegg i øvrige rom. Vegg: Tapetstrier på soverom, malt tapet på toalett, malt murvegg i entre mot hybelleilighet, malte slette flater i øvrige rom. Tak: Malte slette flater i biliardrom og tak-ess som er overmalte øvrige rom.

OVERFLATE SOKKELLIGHEIT.

Gulv: Flisar på bad, laminat på kjøkken og gulvbelegg i øvrige rom.

Vegg: Slette baderomsplater på bad, malte strier og malte slette flater i kjøkken/gang, malte trefiberplater med panelmønster og malte slette flater i stove, malte trefiberplater med panelmønster og malt brannmur på soverom.

Tak: Tak-ess som er overmalt i alle rom.

OVERFLATE 1 ETASJE.

Gulv: Fliser på bad, gulvbelegg på soverom ved bad, laminat i øvrige rom.

Vegg: Baderomsplater med flismønster på bad, tapet på soverom ved bad, malte slette flater i øvrige rom. Tak: Tak-ess som er overmalt i alle rom.

OVERFLATE LOFT.

Gulv: Laminat i alle rom.

Vegg: Malte trefiberplater med panelmønster i alle rom. Tak: Tak-ess i alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifterapport er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å framstille de byggetekniske forhold som er relevante ved eierskifte.

Denne rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg/eierskifte.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

- Bygd garasje til bustadhus i 2002

Oppgraderingar i bustaden mellom 2016-2019:

- Nytt bad 1. etg
- Malt vegger og tak i hele underetasje og 1 etasje innvendig
- Ny lettvegg i hybelleilighet
- Nye boder inntil vaskerom
- Nytt vaskerom i underetasje m/varmekabler
- Nytt biljardrom med varmekabler
- Nye rør i bustaden untatt til toalett i underetasje til hoveddel og hybelleilighet
- Nytt elektrisk anlegg over det aller meste + nytt sikringsskap
- Ny varmtvannstank til hoveddel
- Fjernet septiktank ute, lagt ny asfalt
- Nye vannrør inn til huset
- Ny internettledning inn til huset, fiber 70/70
- Nytt gulv i det meste av 1. etasje
- Bygd ut loft, utvidet til 5 soverom pluss loftstove
- Ny drenering rundt huset utendørs
- Ny terrasser mot vest og ny platting mot sør ute
- Ny veranda til loft på sørsiden
- Lagt nytt tak i 2018
- Eit nytt vindu i stove til leilighet i underetasje og på eit soverom ved stove i 1 etasje.
- Ny garasjeport og garasjedør
- Ny murpuss ute, underetasje
- Malt huset utvendig i 2017
- Oppgradering utendørs i friområdet, lagt plen, plantet, heller, urtehage.

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:	5 460 000,-	
- Fradrag:	2 160 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	3 300 000,-	3 300 000,-
Verdi garasje som ny i dag:	265 000,-	
- Fradrag:	70 000,-	
= Teknisk verdi garasje:	195 000,-	195 000,-

Tomteverdi:		905
-------------	--	------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 4 400 000,-
--	--	----------------------

<i>Låneverdi:</i>		<i>3 750 000,-</i>
-------------------	--	--------------------

Beskrivelse av markedsverdi:

Beregning av markedsverdi er gjort utifrå dei forhold som er nevnt i takstrapporten når det gjeld beliggenhet og teknisk tilstand av bustaden. Det er i taksverdien føretatt ein vurdering av erfaringsmessig frådrag for elde, slitasje og utidsmessigheit, samt forhold vedrørende vedlikehold 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 oppmerksom på at normal salgsverdi er det takstmannen anser som sansynleg at fleire enn en er villig til å betale for eigendommen. Det vill ikkje nødvendigvis være det same som oppnåelige pris i markedet. Den angitte markedsverdien er å anslå som veiledende 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.

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

Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Markedsføring:

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

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Kjeller	80	31	111	122
1 etasje	94	0	94	100
Loft	14	7	2	23
Sum bygning	188	38	226	245

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Garasje	0	32	32	35
Sum bygning(er)	0	32	32	35

P-ROM:

Underetasje.

Toalett (2,0m²), vaskerom (8,4m²), Soverom ved toalett (8,8m²), gang med trapp (11,3m²), vindfang (5,9m²).

Underetasje leilighet.

Bad (2,9m²), kjøkken med gang (8,4m²), soverom ved kjøkken (7,3m²), stove (17,8m²).

1 Etasje.

Bad (11,1m²), gang med trappeoppgang 10,9m², kjøkken/Stove (49,4m²), Soverom ved stove (9,0m²), Soverom ved bad (12,2m²).

Loft.

Soverom mot øst (7,0m²), Soverom mot vest (7,1m²).

S-ROM:

Underetasje.

Garasje (32,0m²), bod 1 (3,3m²), bod 2 (5,1m²), biliardrom (21,8m²).

Loft.

Disponibelt (Loftstove) (7,0m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealer er målt med laser på stedet. BTA er beregnet.

Arealer som er opplistet under P/S-rom er nettoarealer for hvert rom. Areal som opptas av vegger er derfor ikke medregnet i dette arealet men er medtatt i totale mål for BRA og hhv P- og S-rom i arealoppstillingen.

I areal av S-rom inngår også areal av omsluttende vegger.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Sidan det er egne måleregler for loft med skråtak, må ein vere oppmerksom på at gulvareal på loft ikkje må forvekslast med BRA. Bod i knevegg på loft er ikkje tatt med i areal oppstillinga då bod ikkje har måleverdige areal i henhold til måleregler for loft.

Rom på loft er i byggemeldte teikningar godkjent som disponible rom (s-rom).

I vedtak og datert 01.09.2021 og ferdigattest frå kommune datert 02.09.2021 er soverom mot øst og vest godkjent som soverom (p-rom).

Loftstova mellom soveroma er ikkje omtalt i vedtak og ferdigattest, og er derfor byggemeldt og godkjent som disponibelt rom (s-rom).

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

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 takstmann med over 20 års erfaring innanfor byggebransjen, og fagskuleingenør innan byggfag.

29/06/2023



Geir-Jonny Folkestad

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det blir opplyst at grunnmur er nypussa for ca. eit år sidan, og det er derfor ikkje mogleg å kontrollere om det er settningsskader i grunnmuren. På tilgjengelege overflater til grunnmur på innsida er det ikkje registrert settningsskader i grunnmur, og det blei opplyst at det ikkje var tegn til settningsskader i grunnmuren ved utskifting av fuktsikring mot terreng. Det bemerkes at utforede vegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader.

Retningsavvik på golv i kjeller:

Det er registrert noko retningsdifferanse på golv til grunn i kjeller.

Retningsavvik er målt tilfeldige plassar med laser og meter, og det kan derfor vere større avvik en det som er registrert på dei målte punkta.

Fundament av støypte betongkonstruksjonar og grunnmur oppført av Lecablokker og sementsteinsblokker på tilbygg (biljard rom) som er innvendig påfora, isolert og plata med trefiberplater, utvendig er grunnmur fuktsikra mot terreng med knotteplast. Ved inngangsparti er murveggen forblenda med teglstein, ellers er grunnmur over terreng pussa og malt. Det blir opplyst av hjemmelshaver at tilbygg (biliardrom) har støypt dekke som tak der det er lagt membran og bygd platting over.

Det blir opplyst at det blei lagt ny drenering og knotteplast på grunnmur, og at grunnmur blei nypussa og malt over terreng i 2016.

Det er registrert sprekker i grunnmur vest for garasjeåpning.

Det er registrert fukt på innsida av grunnmur i garasje og utfora vegg mot terreng i bustaden, og drenering og fuktsikring mot terreng blir derfor vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg utført og har behov for utbetring.

Fukt i grunnmur og golv mot grunn kan og vere kapilærsug i grunnmur og golv frå byggegrunn, noko som kan vere meir omfattande å utbetre.

Anbefaler nærmare kontroll til årsak til fukt i grunnmur mot terreng og golv mot grunn.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt ect) som kan ha negativ betydning. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i henhold til gjeldende anvisninger. Drenering er ikkje kontrollert og den tekniske tilstanden på dreneringen er ukjent på synfaringsdagen.

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

- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.

Merknader: TG3 pga. sprekker i grunnmur, det er registrert fukt i grunnmur mot terreng og golv mot grunn som må utbetrast.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, følge hjemmelshaver er det ikkje krypekjeller i bustaden.

Merknader:

TG 1 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

Merknader: TG2 pga det er registrert terrengfall mot grunnmur.

TG 2 1.4 Støttemurer

Forstøtningmur av naturstein, betong og murstein av lettklinkarbetong, det er registrert sprekker i støttemur av lettklinkarbetong ved garasjeport etter antatt jordtrykk mot støttemur

Merknader: TG2 pga. sprekker i støttemur ved garasjeport.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Sjølve veggkonstruksjonen blei ikkje inspisert då det er ein lukka konstruksjon. For inspeksjon krevest det destruktive åpningar, noko som ikkje blei føretatt på synfaringsdagen.

Yttervegger er oppført som 4'' isolert bindingsverk/trekonstruksjonar. Det er ikkje registrert svikt i konstruksjonen ved visuell synfaring. Sjølve veggkonstruksjonen blei ikkje inspisert da det er en lukka konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noko som ikkje blei foretatt på synfaringsdagen.

Det er tegn til at nedre del av ståande kledningsbord på vegg mot vest er skifta ut. Det blir opplyst at utvendig kledningsbord var nymalt i 2016.

Det er registrert sprekker i veggkledning grunna fuktskade og normal uttørking.

Sjølve veggkonstruksjonen blei ikkje inspisert da det er en lukka konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noko som ikkje blei foretatt på synfaringsdagen.

Lufting av utvendig kledning er dårleg ventilert og vil som følge av det vere meir utsatt for fuktskade.

Det er registrert sprekker og spredt fukt/råteskader på veggkledning som bør skiftast ut.

Der det er fukt/råteskader på veggkledning kan det vere fare for følgeskader i bakomliggende veggkonstruksjon.

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

- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.

Merknader: TG2 pga. det er ikkje montert museband i nedre del av veggkledning, veggkledning er dårleg ventilert.

TG3 pga. det er registrert sprekker i veggkledning og fukt/råteskader på veggkledning som framstår med behov for vedlikehold/utskifting.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

VINDUER.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringdagen.

Eier har ikke opplyst om punkterte vinduer.

H-vindu med 2-lags isolerglass i trekarmer. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i bustaden. Dei store vindua i stova er frå 1989 og dei små vindua ved verandadøra i stova er frå 2003, eit vindu i kjelleretasjen er frå 1988. Vindu på soverom ved bad i 1 etasje bytta i 2008.

Det er bytta eit vindu i stove i hybelleilegheit og eit vindu på soverom ved stove i 1 etasje i 2020.

Energi vindu mot sør på loft er nye i forbindelse med ombygging av loft i 2017. Øvrige vinduer på loft er frå byggeår og framstår med behov for vedlikehald/utskifting.

Vinduer frå byggeår og vinduer som har brukt opp over sin halve levetid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" framstår med behov for vedlikehold/utskifting.

Vinduer på soverom i hybelleiligheit og soverom på loft er ikkje godkjent som rømningsvei.

Vindu i biliardrom og soverom i hybelleiligheit tilfredstiller ikkje krav til rom for varig opphold då vindu ikkje er tilstrekkelig stort til å gi nok dagslys til rom for varig opphold.

Vinduslister er montert mot beslag uten dryppkant og er utsatt for fukt råteskader.

YTTERDØRER.

Ytterdør til underetasje og til biliardrom med glassfelt i trekarm. Verandadører med glassfelt i trekarmer i stove, soverom og loftstove.

Ytterdør til underetasje frå byggeår.

Ytterdør til biliardrom frå 2016.

Verandadør i stove frå 1994.

Verandadør på soverom frå 2003.

Verandadør på loft frå 2017.

Motorisert aluminiumsport i garasje montert etter 2016.

Ytterdør i underetasje til tun framstår med eldre standard og er moden for utskifting, verandadør i stove framstår med utvendig fuktskade og er modne for utskifting. verandadør på soverom i 1 etasje og ytterdør til biliardrom har begyndande fuktskade og er moden for vedlikehold/utskifting. Ellers framstår verandadør på loft, ytterdør til garasje og garasjeport i god stand på synfaringdagen.

Verandadører og vinduer mot sør og vest er ekstra utsatt for vannintrenging.

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

- Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Stålvinduer/aluminiumsvinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 30/40/50 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Merknader: TG2 pga. Vinduer frå byggeår og vinduer som har brukt opp over sin halve levetid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" framstår med behov for vedlikehold/utskifting, Vinduer på soverom i underetasje, biliardrom og soverom på loft er ikkje godkjent som rømningsvei, og tilfredstiller ikkje krav for tilstrekkelig dagslys til rom for varig opphold, og verandadører som framstår med fuktskader og elde og slitsje er modne for utskifting.

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Det registreres luftespalter under takutstikk. Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. Man kan kun anta at lufting er etablert etter gjeldende anvisninger på oppføringstidspunktet. Det er ingen skader som tilseier at det ikkje er tilstrekkeleg lufting, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkeleg lufting uten å gjere til dels store fysiske inngrep.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2016 i følge hjemmelshaver.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Takkonstruksjon av takstolar tekka med taksteinimiterte stålplater (Decra) med undertak av trefiberplater. Det blir opplyst at yttertak og undertak er skifta i 2016.

Undertak og taklekter er ikkje mogleg å kontrollere uten destruktive tiltak som demontering av Decra takplater, noko som ikkje blir utført på synfaringsdagen.

Det er forsøkt tette med sjølvklebande tetteband over mønepanne og gavlbleslag. Tetteband er ikkje tilstrekkeleg monterrt då det er fare for lekkasje under tetteband, og nokon mønepanner ved arker er skrudd gjennom tetteband noko som kan forårsake lekkasje.

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

Takstein/belegg og renner/nedløp:

- Torvtak en forventa levetid for utskifting på: Kort/middels/lang 10/30/50 år.
- Betongtakstein en forventa levetid på 30-60 år.
- Sveits papp en forventa levetid på 25-30 år.
- Shingel en forventa levetid på 20-25 år.
- Stålplater med belegg en levetid (omlegging) på 30-50 år.
- Utvendige beslag en forventa levetid på 20-30 år.
- Teglstein en forventa levetid på 30-50 år.
- Skifer en forventa levetid på 50-80 år.
- Asfaltshingel en forventa levetid på 20-30 år.
- Takrenner og nedløp en forventa levetid på 20-30 år.
- Takrenner i aluminium en forventa levetid på 25-35 år.

Merknader: TG2 pga. tetteband over mønepanne og gavlbleslag som ikkje er tilstrekkeleg monterrt då det er fare for lekkasje under tetteband, og nokon mønepanner ved arker er skrudd gjennom tetteband noko som kan forårsake lekkasje.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Lekkasje og avrenning på tak og takrenner m.m. er ikkje vurdert då det er opphaldsvêr og tørt på synfaringsdagen, det er registrert tegn til lekkasje i renneskøyt ved verandadør til soverom mot sørøst.

Det er registrert noko rettningsavvik på takrenner.

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

- Takrenner og nedløp en forventa levetid på 20-30 år.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Det blir opplyst av hjemmelshaver at loft blei innreda i 2017

Det blei ikkje registrert biologiske skadegjørere på synfaringsdagen.

Hjemmelshaver opplyser at det ikkje er registrert tegn til lekkasjer, fuktskjolder, kondens og liknande ved pipe, overganger i bjelker og takluker. Det er ikkje registrert avvik ut i frå det ein kan forvente med tanke på alder på synfaringsdagen.

Det blir opplyst at bygging av loft er utført av ufaglert/eigeninsats, og det derfor ikkje dokumentasjon på ombygging.

Merknader: TG2 pga. bygging av loft er utført av ufaglert/eigeninsats uten dokumentasjon.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

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

TERRASSE 1 ETASJE VED STOVE.

Utgang frå stove mot vest.

Terrasse mot sørvest på ca. 37m² oppført i 2016 av impregnerte trekonstruksjonar over betong tak til garasje. Det blir opplyst av heimelshaver at under terrasse er det støypt tak over garasje som er tekka med smøremembran.

Terrasse framstår med noko slitasje og sprekker i terrassebord, og er modne for vedlikehold.

Det er ikkje tilstrekkeleg klaring mellom terrassebord og veggkledning som er utsatt for fukt og råteskader.

Det er ikkje mogleg å kontrollere om konstruksjonen er forsvarleg festa då innfesting er skult under terrassebord. Det er ikkje registrert tilstrekkeleg ventilering av konstruksjonen.

PLATTING 1 ETASJE VED SOVEROM.

Utgang frå soverom mot sør.

Platting mot sør på ca. 33m² oppført i 2016 av impregnerte trekonstruksjonar.

Det blir opplyst av heimelshaver at under terrasse er det støypt tak over biliardrom som er tekka med smøremembran.

Platting framstår med noko slitasje og sprekker i terrassebord, og er modne for vedlikehold.

Det er ikkje tilstrekkeleg klaring mellom terrassebord og veggkledning som er utsatt for fukt og råteskader.

Det er ikkje mogleg å kontrollere om konstruksjonen er forsvarleg festa då innfesting er skult under terrassebord. Det er ikkje registrert tilstrekkeleg ventilering av konstruksjonen.

VERANDA PÅ LOFT.

Veranda oppført ved midterste arka på loft med verandadør mot sør.

Veranda mot sørvest på ca. 9m² oppført i 2017 av impregnerte trekonstruksjonar.

Veranda er tekka med stålkassetar mellom bjelkelag.

Det er ikkje fall på veranda, det er tilstrekkeleg med fall på stålkassetar mellom terrassebord.

Verandaer framstår med noko slitasje og sprekker i terrassebord, og er modne for vedlikehold.

Konstruksjonen blir vurdert til å vere forsvarleg festa.

Merknader: TG2 pga. terrasse, platting og veranda framstår med behov for vedlikehold.

7. Piper og ildsteder**TG 1** 7.1 Piper og ildsteder

Elementpipe som er innvendig pussa og malt, og heildekkande pipehatt over yttertak.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering.

Pipe og ildsteder anbefales kontrollert av brann/feievesen ved eigarskifte.

Merknader:

8. Etasjeskillere**TG 2** 8.1 Etasjeskillere

ETASJESKILLE MELLOM 1 ETASJE OG UNDERETASJE.

Etasjeskille mellom 1 etasje og underetasje i isolerte trekonstruksjonar.

Det er registrert noko rettningsdifferanse på etasjeskille mot underetasje, største rettningsdifferanse som er målt er 22mm og er målt på soverom mot øst.

Rettningsdifferanse er målt tilfeldige plassar på etasjeskille med laser og meter, og det kan derfor vere større avvik en det som er registrert på dei målte punkta.

På synfaringsdagen er det ikkje tegn til svikt i sjølve konstruksjonen. Det er registrert noko rettningsdifferanse og knirk i etasjeskille, hovedsakelig på soverom ved bad.

TRAPP.

Trapp til underetasje frå byggeår med belegg i trappetrinn og lakka vingar og malt rekkverk. Trappen fremstår med bruksslitasje etter byggeår og er moden for vedlikehold, det er registrert noko knirk i trapp.

ETASJESKILLE MELLOM 1 ETASJE OG LOFT.

Etasjeskille mellom 1 etasje og loft i isolerte trekonstruksjonar.

Det er registrert noko rettningsdifferanse på etasjeskille (7-8mm).

Rettningsdifferanse er målt tilfeldige plassar på etasjeskille med laser og meter, og det kan derfor vere større avvik en det som er registrert på dei målte punkta.

På synfaringsdagen er det ikkje tegn til svikt i sjølve konstruksjonen. Det er registrert noko rettningsdifferanse på etasjeskille.

TRAPP.

Sambatrapp i lakka stålkonstruksjon med beisa trappetrinn og handre i treverk, sjølve rekkverket er av lakka stål med spiler av børsta stål. Den eine spila er deffekt.

Trapp er ikkje montert i henhold til teikningar.

Det er ikkje tilstrekkelig fri høgde mellom tredrager i tak i stove og trapp.

Trapper med rette løp internt i en boenhet skal ha bredde på trappeløpet på minimum 0,80 m og fri høyde på minimum 2,0 m.

Merknader: TG2 pga. det er registrert rettningsdifferanse på etasjeskillere og knirk i trapp til underetasje, trapp frå stove til loft har ikkje tilfredstillande fri høgde til drager i tak og trapp har defekt spil i rekverk.

9. Rom under terreng**9.1 Underetasje****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

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

Beskrivelse gjeld alle rom i underetasje og garasje.

Grunnmursvegg mot terreng av lettlinkarstein som er innvendig pussa og malt i bod og kjøkken, og påfora og plata i øvrige rom.

I garasje er ikkje grunnmursvegg overflatebehandla.

Det er ikkje registrert tilstrekkeleg ventilering av roma med ventil i veggjar og det er ikkje lufting i dørterskel frå tilstøtande rom.

Tilluft og avtrekk blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg.

Det var ikkje mogleg å kontrollere om det er tegn til settningar/sprekker på innsida av grunnmur mot terreng då den er utfora og plata, og utvendig tilfyllt. Det er registrert fukt og saltutslag på grunnmursvegg i bod, kjøkken til sokkelleilighet og i garasje. I øvrige veggjar er det registrert fukt og småkryp i vegg som ikkje er artsidentifisert, noko som må utbetrast.

Det blei utført fuktsøk i tak i biliardrom med fuktsøker der det blei registrert fukt.

Hjemelshaver opplyser at over biliardrom er tak av støypt plate som er tekka med membran og det er bygd terrasse over plate.

Det er ikkje mogleg å kontrollere diffusjonssperre mot kald sone uten å utføre destruktive åpningar i konstruksjonen, noko som ikkje blei foretatt på synfaringsdagen.

Det er registrert at det er montert el-boksar i yttervegg som mest sansynleg har punktert diffusjonssperre, det var ikkje mogleg å kontrollere om ev. punktering i diffusjonssperre er tilstrekkeleg tetta rundt el-boks.

Vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

Merknader: TG2 pga. fukt, saltutslag og småkryp i veggjar som må utbetrast.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Beskrivelse gjeld alle rom i underetasje og garasje.

Støypt golv mot grunn med overflater av ubehandla betonggolv, laminat, golvbelegg og flis.

Det er registrert knirk enkelte plassar i golv med laminat.

Det er søkt etter fukt i golv mot grunn i underetasje de det er registrert fukt i golv, fukt i golv mot grunn kan komme av kapilærsug i betongen grunna fukt i grunnen under bustaden.

Merknader: TG2 pga det er registrert fukt i golv mot grunn.

TG 3 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.

Beskrivelse gjeld alle rom i underetasje og garasje.

Det er føretatt hulltaking i påfora vegg mot terreng. Det blei registrert fukt og småkryp i påfora vegg som ikkje er artsidentifisert, og det er registrert fukt og saltutslag på vegg som ikkje er påfora.

Småkryp er registrert hovedsakleg i påfora vegg i biliardrom.

Fukt i vegg kan komme av dårleg drenering og fuktsikring av grunnmursvegg eller kapilærsug frå byggegrunn til grunnmursvegg som trekker opp i påfora veggkonstruksjon.

Det er registrert fukt i golv mot grunn ved fuktsøk.

Fukt som er registrert i golv er truleg kapilærsug i betonggolv grunna manglande drenering under bustaden og manglande fuktsikring mot grunn under betonggolv.

Viser ellers til punkt 1.1 "Byggegrunn, fundament og grunnmur" og 1.3 "Drenering" for meir informasjon om fuktsikring og drenering av bustaden.

Merknader: TG3 pga det er registrert fukt og småkryp i vegg, og fukt i golv mot grunn som må utbetrast.

10. Våtrom

10.1 Bad underetasje

TG 2 10.1.1 Overflate vegg og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Tak-ess i tak som er overmalte, slette baderomsplater på vegg.

Overflater framstår med standard frå byggeår. Bedromsplater er ikkje fuga mot sokkelflis, monteringshull i dusjsone som ikkje er tetta, det er skade på veggplater i hjørne mot gang/kjøkken, og maling i tak flasser.

Badet framstår med elde og slitasje og blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.

Ventil i vegg med naturleg avtrekk som ikkje er tilstrekkeleg for ventilering av våtromet, det er ikkje registrert luftespalte i dør for tilluft frå tilstøtande rom.

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

I følge NBI «Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar» blad 700.320 har: Bad/våtrom:

- Keramiske fliser en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 10-30 år. - Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 10-20 år.
- Våtromsbelegg en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 20-40 år.
- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 6/10/14 år.
- Sluk av plast: 25-75 år.

Merknader: TG2 pga. overflater på badet framstår med elde og slitasje, overflater har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdelar" og er moden for oppgradering til dagens standard og krav.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
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 gulv.

Det er registrert sprekker i fuger enkelte plassar.

Det er ikkje luftespalte i terskel for tilluft frå tilstøtande rom, og det er ikkje tilstrekkeleg tettesjikt ved terskel.

Det er ikkje tilstrekkeleg høgdeforskjell mellom sluk og gulv ved dør.

Det er ikkje mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelige 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 10-30 år.
- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 10-30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 10-20 år.
- Våtromsbelegg en forventa levetid på 10-30 år.
- Gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 20-40 år.
- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 6/10/14 år.

Merknader: TG2 pga. overflater på badet framstår med elde og slitasje, overflater har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" og er moden for oppgradering til dagens standard og krav.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. -

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 som fagmessig utført.

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eldre jærnsluk frå byggeår, det er ikkje registrert mansjett eller membran i sluk og det blir derfor antatt at det ikkje er montert membran på golv under flis.

Badet framstår med elde, slitasje, feil og manglar, og er moden for oppgradering til dagens standard og krav.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare på samme måte som synlige bygningsdeler då dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flislegging da våtromet er i daglig bruk uten tidligere tegn til lekkasjer. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

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.

Krav om dokumentasjon på utførelse av bad trådte i kraft med TEK10, (1.juli 2010). Det var ikke krav om dokumentasjon da badet ble bygget.

Fuktmåling:

Det var ikkje mogleg å føreta hulltaking i vegg frå tilstøtande rom då det er montert kjøkkeninnredning på vegg bak våtsonen.

Det blir og vurdert til å ikkje vere hensigsmessig å føreta hulltaking då badet framstår med elde og slitasje, og er moden for oppgradering til dagens standard og krav.

Ev. feil og manglar som fukt i vegg vil bli avdekket og utbetra ved oppgradering av badet.

Det ble registrert fuktutslag på fuktsøker ved søk etter fukt på skøyte i baderosplater.

I følge NBI «Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar» blad 700.320 har: Bad/våtrom:

- Keramiske fliser en forventet levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet levetid på 10-30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet levetid på 10-20 år.
- Våtromsbelegg en forventet levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventet levetid på 20-40 år.
- Baderomspanel en forventet levetid på 6-14 år.
- Sluk av plast: 25-75 år.

Merknader: TG2 pga. det er registrert fuktutslag på fuktsøker ved søk etter fukt på skøyte i baderosplater, sluk er moden for utskifting, og badet framstår med behov for oppgradering til dagens standard og krav.

10.2 Vaskerom underetasje

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Tak-ess i tak som er overmalte, malte slette flater på vegg.

Det er deler av overflater på vegg og gulv som er kontrollerte pga. begrensa tilkomst til overflater. Det blir opplyst at vaskerommet er rehabilitert mellom 2016-2019.

Via ventil i vegg med naturleg avtrekk til tilstøtande rom noko som ikkje gir tilfredsstillande ventilering av våtromet, og vil føre fuktig luft til tilstøtande rom.

Det er deler av overflater på vegg og gulv som ikkje er kontrollerte pga. begrensa tilkomst til overflater på synfaringsdagen. Overflater som er tilgjengelege for kontroll framstår generelt i god stand på synfaringsdagen. Anbefaler grundigare kontroll av overflater ved ev. eigarskifte.

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

- Keramiske fliser en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 6/10/14 år.

Merknader: TG2 pga. manglande ventilering av våtromet, og det er begrensa tilkomst til overflater for kontroll.

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flisar på gulv.

Det er deler av overflater på vegg og gulv som ikkje er kontrollerte pga. begrensa tilkomst til overflater. Det blir opplyst at vaskerommet er rehabilitert mellom 2016-2019.

Det er deler av overflater på vegg og gulv som er kontrollerte pga. begrensa tilkomst til overflater. Overflater som er tilgjengelege for kontroll framstår generelt i god stand på synfaringsdagen, det er registrert bom under flis ved dør til gang. Anbefaler grundigare kontroll av overflater ved ev. eigarskifte.

Det er kunn tilgjengelege overflater som er kontrollert, det er registrert bom under flis ved dør til gang.

Det er registrert bom under flis ved dør til gang.

Golv har ikkje tilstrekkelig med fall for ev. lekasjevann skal bli ført til sluk.

Terskel blir vurdert til å ikkje vere tilfredsstillande då det ikkje er luftespalte for tilluft frå tilstøtande rom og det er ikkje tilstrekkeleg høgde for tettesjikt ved terskel.

Det er ikkje tilstrekkeleg høgdeforskjell frå topp sluk til gulv ved dør.

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

I følge NBI «Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar» blad 700.320 har: Bad/våtrom:

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

- Keramiske fliser en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 6/10/14 år.

Merknader: TG2 pga. det er manglande fall på gulv til sluk for ev. lekasjevann skal bli ført til sluk, det er registrert bom under flis ved dør til gang og det er begrensa tilgang til overflater for kontroll.

Membranen er fra ca. -

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, det er ikke registrert mansjett eller membran i sluk og det blir derfor antatt at det ikke er montert membran på golv under flis.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Det er påvist feil utførelse da det ikke er registrert mansjett eller membran i sluk, og det ikke er tilstrekkelig fall på golv til sluk.

Synleg avløpsrør under utslagsvask er ikke montert på synfaringsdagen og det er ikke tilfredstillende ventilering av våtromet.

Vaskeromet blir vurdert til å ikke vere fagmessig utført på grunn av feil utførelse som ikke tilfredstiller tekniske krav til våtrom som gjaldt ved rehabiliterings tidspunktet, anbefaler å utbetre feil og manglar ved vaskeromet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare på samme måte som synlige bygningsdeler da dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flislegging da våtromet er i daglig bruk uten tidligere tegn til lekkasjer. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

For bad og våtrom som er eldre enn 5 år (utgått reklamasjonstid), og spesielt kor det ikke foreligger 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 ikke 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.

Fuktmåling:

Det var ikke mogleg å føreta hulltaking i vegg frå tilstøtande rom då våtsone på vaskerom er på vegg mot bad og ein ikke kan føreta hulltaking i tettesjikt på bad.

Det ble ikke registrert fuktutslag på fuktsøker ved søk etter fukt på veggar til vaskerom.

Krav om dokumentasjon på utførelse av bad trådte i kraft med TEK10, (1.juli 2010).

Det var krav om dokumentasjon da badet ble bygget, det er ikke lagt fram dokumentasjon på synfaringsdagen.

I følge NBI «Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar» blad 700.320 har: Bad/våtrom:

- Keramiske fliser en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 10-30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 10-20 år.
- Våtromsbelegg en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 20-40 år.
- Baderomspanel en forventet levetid på 6-14 år.
- Sluk av plast: 25-75 år.

Merknader: TG2 pga. arbeidet blir vurdert til å ikkje vere fagmessig utført då det ikkje er registrert mansjett eller membran i sluk, det er ikkje tilstrekkeleg fall på golv til sluk, synleg avløpsrør under utslagsvask er ikkje montert på synfaringsdagen og det er ikkje tilfredsstillande ventilering av våtromet, og det ikkje var mogleg å føreta hulltaking frå tilstøtande rom.

10.3 Bad 1 etasje

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventilert som kan åpnes.

IKEA baderomsinnredning med slette frontar.

Malte slette flater i tak, baderomsplater med flismønster på vegg.

Det blir opplyst at bad er rehabilitert i 2016-2019 der bad er slått saman med eit soverom. Rehabilitering av badet er utført av ufaglært/eigeninnsats, det er kun rørleggararbeid og elektrikkararbeid som er utført av faglært firma.

Elektrisk vifte i vegg, det er ikkje registrert luftespalte i dør for tilluft frå tilstøtande rom, og ventilering blir derfor vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg.

Det er ikkje mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelige 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 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 10-30 år. - Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 10-20 år.
- Våtromsbelegg en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 20-40 år.
- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 6/10/14 år.
- Sluk av plast: 25-75 år.

Merknader: TG2 pga. deler av rehabiliteringa av badet er utført av ufaglært/eigeninnsats og er ikkje dokumentert.

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er 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 blir opplyst at bad er rehabilitert i 2016-2019 der bad er slått saman med eit soverom. Rehabilitering av badet er utført av ufaglært og eigeninnsats, det er kun rørleggararbeid og elektrikkararbeid som er utført av faglært firma.

Det er registrert hulrom under fliser enkelte plasser.

Det er registrert misfarging i dusjsone som kan vere tegn til soppsporer.

Golv tilfredstiller ikkje krav til fall mot sluk.

I dusjsone samlar det seg ein vanddam ved sluk pga manglande/feil fall i dusjsone.

Terskel blir vurdert til å ikkje vere tilfredstillande då det ikkje er tilstrekkeleg tetting med membran opp under terskel, og det er ikkje tilstrekkeleg lufting under terskel.

Det er ikkje tilstrekkeleg høgdeforskjell frå topp sluk til topp membran ved dør.

Fall å golv på våtrommet blir vurdert til å ha behov for utbetring.

Bad og soverom ved bad er slått saman og bygd om til eit stort bad i 2016.

Golvoverflater framstår generelt i god stand på synfaringsdagen. Badet blir vurdert til å ikkje ha tilstrekkeleg høgdeforskjell frå topp sluk til topp membran ved dør, avstand målt frå topp flis til topp sluk er 13mm (krav frå topp sluk til topp membran som er under flis er 25mm).

Fall å golv på våtrommet blir vurdert til å ha behov for utbetring.

Det er ikkje mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelige 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 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 10-30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 10-20 år.
- Våtromsbelegg en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 20-40 år.
- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 6/10/14 år.

Merknader: TG2 pga. deler av rehabiliteringa av badet er utført av ufaglært/egeninnsats og er ikkje dokumentert, det er manglande fall på golv til sluk og manglande høgdeforskjell frå topp sluk til topp membran ved dør, terskel er ikkje tilfredstillande, det er missfarging av fuger i dusjsone, og det er feil fall på golv i dusjsone.

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. -Ikkje reistrert membran eller mansjett.

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk i dusjsonen med klemmring og vannlås.

Det er ikkje registrert mansjett klemt under klemmring eller membran i sluk, noko som tyder på at membran og mansjett ikkje er utført etter gjeldande reglar og krav.

Det er ikkje mogleg å bekrefte om det er lagt membran under flisar ved visuell synfaring, og det er derfor usikkert om det er membran under fliser.

Det er påvist feil utførelse då det ikkje er registrert mansjett eller membran i sluk, og det ikkje er tilstrekkeleg fall på golv til sluk.

Det er ikkje tilfredstillande ventilerings av våtromet.

Badet blir vurdert til å ikkje vere fagmesig utført på grunn av feil utførelse som ikkje tilfredstiller tekniske krav til våtrom som gjaldt ved rehabilitering av badet, ein må pårekne utbetring av feil og manglar ved badet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare på samme måte som synlige bygningsdeler då dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flislegging da våtromet er i daglig bruk uten tidligere tegn til lekkasjer. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

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.

Det er ikkje mogleg for hulltaking i vegg frå tilstøtande rom då det er tunge møblar mot vegg som ikkje lar seg flytte på synfaringsdagen, anbefaler hulltaking og kontroll i vegg ved flytting av møbler. Øvrige våtsoner er mot yttervegg der det ikkje er mogleg å føreta hulltaking.

Det blei søkt etter fukt i skøyte på baderomsplater der det blei registrert fuktutslag på fuktsøker i plateskøyte i våtsoner på synfaringsdagen.

Krav om dokumentasjon på utførelse av bad trådte i kraft med TEK10, (1.juli 2010). Dokumentasjon er ikkje framlagt på synfaringsdagen, badet er oppgradert av ufaglært/eigeninsats.

I følge NBI «Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar» blad 700.320 har: Bad/våtrom:

- Keramiske fliser en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 10-30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 10-20 år.
- Våtromsbelegg en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 20-40 år.
- Baderomspanel en forventet levetid på 6-14 år.
- Sluk av plast: 25-75 år.

Merknader: TG2 pga. det ikkje er registrert membran eller mansjett i sluk noko som tyder på at membran og mansjett ikkje er utført etter gjeldande reglar og krav, det ikkje var tilgang for å utføre fuktsøk frå tilstøtande rom på synfaringsdagen, og badet er oppgradert av ufaglært/eigeninsats ute dokumentasjon på badet.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken hybel

TG 2 11.1 Kjøkken hybel

Vanninstallasjonen er fra ca. 1975

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

BESKRIVELSE AV KJØKKEN:

Plassbygd kjøkkeninnredning fra byggeår med slette frontar og respatex benkeplate med malte veggflater over benk. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Kjøkkenet framstår med elde og slitasje og er vurdert som moden for utskifting. Det er registrert noko hakk og riper på benkeplate og slitasje generelt på kjøkken. Det registrerast normalt vasstrykk og god avrenning frå vasskran.

Merknader: TG2 pga. kjøkkenet framstår med elde og slitasje og er moden for utskifting.

11.2 Kjøkken 1 etasje

TG 2 11.2 Kjøkken 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra ca. 1975

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

BESKRIVELSE AV KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte frontar av heiltre og laminat benkeplate med flisar over benk bak platetopp, bak kjøkkenvasken er det vindu. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri, kokeplate og mekanisk avtrekk over kokeplate. Kjøkkenet fra byggeår framstår med elde og slitasje og er moden for oppgradering, det blei ikkje avdekka skader eller svekkelsar på sjølve konstruksjonen. Det er registrert noko brukslitasje på overflater som t.d. Riper og hakk på benkeplater og kjøkkenfrontar, løse hengsler på nokon dører og nokon skuffefrontar må justerast. Det registrerast normalt vasstrykk og god avrenning frå vasskran. Ein må pårekne oppgradering av kjøkken.

Merknader: TG2 pga. kjøkkenet framstår med elde og slitasje og er moden for oppgradering.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

OVERFLATER LOFT.

Overflater framstår generelt i god stand på synfaringdagen, det er registrert at nokon lister i tak og skråtak har løsna.

OVERFLATER I 1 ETASJE.

Det blir opplyst at det er nye overflater på bad og stove samt øvrige vegg og tak er overflatebehandla i 2016, det er og lagt nye laminatgolv i stove, kjøkken og gang i 2016. Golvbelegg på soverom ved bad er frå byggeår og framstår med elde og slitasje.

Det er registrert noko sprekker i tak på bad og ein ser tydeleg der loftsluke har vert tidlegare.

Det er registrert noko svelling i skjøyte på laminatgolv på soverom og ein ser noko rettningsdifferanse i himling i stove.

Det er registrert noko ugjevne plater i himlinger og rettningsavvik på tak i stove.

OVERFLATER UNDERETASJE TIL 1 ETASJE.

Det blir opplyst at det er nye vegg overflater på toalett, og at vegg og tak er overflatebehandla i 2016.

Det er registrert fuktskade i tak på soverom ved toalett, i tak på toalett og i bod mot yttervegg etter vannlekasje på bad i 1 etasje. Det er registrert noko ugjevne plateskøyte i himlinger og golvbelegg framstår med elde og slitasje.

OVERFLATER SOKKELLEILIGHEIT.

Det blir opplyst at vegg og tak er overflatebehandla og at det er lagt nytt laminatgolv på kjøkken i 2016. Det er registrert noko bruksslitasje på golv i hybelleiligheta der golvbelegg i stove og soverom har løsna enkelte plassar, og det er monteringshull og på vegg generelt.

Det er registrert noko ugjevne plateskøyte i himlinger.

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

Merknader: TG2 pga. overflater på toalett, soverom og bod framstår med vannskader, og overflater som framstår med elde og slitasje har behov for oppgradering.

13. VVS**TG 2** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1975

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

INNVENDIG.

«Kobber rør» og «Rør i rør» vannforsyning og synlige avløpsrør i plast i benkeskap.
- Ikke funnet lekkasjer på befaringdagen.

Stoppekran er lokalisert i vaskerom, synlege vannrør og stoppekran og er funksjonstesta og fremstår med elde og slitasje på synfaringdagen.

Det blir opplyst at alle Kobber rør er bytta ut til Rør i rør utenom kobber rør til toalett i underetasje som høyrer til hovedel, og kobber rør til hybelleiligheit og i grunnen under bustaden. Gjenverande kobber rør er i ferd med ha å bruke opp sin brukstid i følge NBI «Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar» og er moden for vedlikehold/utskifting.

Synleg avløpsrør under utslagsvask er ikkje montert på synfaringdagen.
Nokon nye rør er ikkje isolerte eller lekasjesikra med trekkerør.

Stakeluke for avløpsrør er lokalisert i vaskerom.

UTVENDIG.

Utvendige røyropplegg fram til offentleg ledningsnett er antatt frå byggeår og er av ukjente materiale. Utvendig røyropplegg er ikkje tilgjengeleg for kontroll og tilstand er derfor ukjent.

VVS- anlegg er ikke fulstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

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

Forventa levetid sanitærinstallasjonar:

- Pex rør: 25-75 år.
- Vannrør av kobbar: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturar: 10-25 år.
- Vaskar, servantar, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30.

Merknader: TG2 pga. alder på gjenverande kobber rør som blir vurdert som modne for utskifting, og alder og tilstand på utvendig røyropplegg er ikkje kjent.

TG 2 13.2 Varmtvannbereder

Varmtvannbereder er fra ca. 2015

Det er påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannberedar i vaskerom frå 2015 på 287L. Varmtvannberedar med ukjent produksjonsår innebygd i kjøkkenbenk til utleigedel på 125L. Det er ikkje montert automatisk vannstopp på vv-tanker, noko som kan føre til vannskader i konstruksjonane ved ev. vannlekasje.

I følge NBI «Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar» blad 700.320 har: Forventa levetid sanitærinstallasjonar:

- Varmtvannberedar: 15-30 år.

Merknader: TG2 pga. det er ikkje tilkomst til vv-bereder i benkeskap på kjøkken for kontroll og alder vv- bereder på kjøkken, og bereder er ikkje lekasjesikra.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. -

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 13.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. -

Det var sist inspisert ca. -

Det var rengjort ca. -

Anlegget ble sist fornyet ca. -

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturleg ventilasjon i bustaden med elektrisk vifte på bad.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling blir vurdert til å ikke vere tilfredsstillende.

Merknader: TG2 pga. det ikke er tilfredsstillende ventilering av bustaden.

TG 2 13.6 Toalettrom

Toalettrom i underetasje ved trapp.

Toalettrom framstod med standard frå byggeår, det er registrert svelling i tak etter tidlegare lekasje frå bad i 1 etasje som er utbetra.

Toalettrom blir vurdert som moden for oppgradering.

Merknader: TG2 pga. toalettrom blir vurdert som moden for oppgradering.

14. Garasje – uthus**TG 3** 14.1 Garasje – uthus

Garasje på 32m² frå 2002 som er bygd til bustadhus med støypt plate og såle mot grunn, over såle er veggjar oppført av leca murstein. Murveggjar er ikkje overflatebehandla innvendig og framstår med fukt og saltutslag, ved fuktsøk er det registrert fuktutslag på veggjar mot terreng og golv mot grunn. Det er støypt tak over garasje som er innvendig isolert med isopor og utvendig er det bygd terrasse over støypt garasjetak, det blir opplyst at tak over garasje er utvendig tekka med membran under terrasse. Det er 1 stk. motoriserte vedlikeholdsfri aluminiums port og 1 stk. vedlikeholdsfri aluminiums dør til garasje.

Merknader: TG3 pga. fukt i garasjergolv og veggjar.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**TG 2** 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. -

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. Byggeår

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. -

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 sikringskap er tette.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap plassert i teknisk rom med hovedsikring på 50A, ellers 18 kurser med automatsikringer.

Det blir opplyst at det er utført noko oppgradering av det elektriske anlegget, dokumentasjon på oppgraderingar er ikkje lagt fram på synfaringdagen.

Det er nytta ein del skøyteledningar i bustaden.

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på om det har vert el-tilsyn av det elektriska anlegget i løpet av dei 5 siste åra.

Det blir opplyst av hjemmelshaver at det ikkje har vert branttilløp eller tegn til varmegang i anlegget, og at sikringer ikkje blir ofte utløst.

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon eller samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

El-anlegg er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.

Merknader: TG2 pga. det er ikkje lagt fram samsvarserklæring eler dokumentasjon av oppgradering på det elektriske anlegget, og det er nytta ein del skøyteledningar i bustaden.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Egenerklærings skjema 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 avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Bod (s-rom) og vaskerom (p-rom) ved wc i kjeller er omgjort til soverom (p-rom), 2 boder (s-rom) ved vindfang og hall er omgjort til vaskerom (p-rom).

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) var meldepliktig jmf Plan- og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadspliktig. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig.

Det er ikke lagt fram dokument på om rom som er endre fra s-rom til p-rom er søkt til kommune.

Det blir registrert at trapp ikke er plassert i henhold til teikningar.

Det blir opplyst at biliardrom ikke er søkt til kommune.

UTLEIGEGEDEL.

Det blir opplyst av hjemmelshaver at utleigedel ikke er omsøkt til/eller godkjent av kommune.

Brannsikring mellom utleigedel og hovedhus tilfredstiller ikke dagens føreskrifter og tekniske krav.

Vinduer på soverom i hybelleilighet og soverom på loft er ikke godkjent som rømningsvei, og tilfredstiller ikke krav for tilstrekkelig dagslys til rom for varig opphold.

Vindu i biliardrom og soverom i hybelleilighet tilfredstiller ikke krav til rom for varig opphold då vindu ikke er tilstrekkelig stort til å gi nok dagslys til rom for varig opphold.

Det blir opplyst at ukvalifiserte personar har utført utvendig og innvendig arbeid som krever fagleg kvalifikasjonar som tømrrar, murar eller liknande, og det er derfor ikke dokumentasjon på arbeid som er utført etter byggeår.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Anbefaler nærmere kontroll til årsak til fukt i grunnmur mot terreng og golv mot grunn.
- Anbefaler utbetring av feil og mangler på bad i 1 etasje og vaskerom.
- Anbefaler oppgradering av bad i leilighet til dagens standard og krav.
- Anbefaler hulltaking i frå tilstøtende rom i våtsone til bad i 1 etasje.
- Anbefaler nærmere kontroll av kobberrør i bustaden.
- Anbefaler nærmere kontroll av utvendig røyropplegg.
- Anbefaler nærmere kontroll og sanering av småkryp i veggar.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.4	Støttemurer
	TG2 pga. sprekker i støttemur ved garasjeport.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 pga. Vinduer frå byggeår og vinduer som har brukt opp over sin halve levetid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" framstår med behov for vedlikehold/utskifting, Vinduer på soverom i underetasje, biliardrom og soverom på loft er ikke godkjent som rømningsvei, og tilfredstiller ikke krav for tilstrekkelig dagslys til rom for varig opphold, og verandadører som framstår med fuktskader og elde og slitsje er modne for utskifting.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 pga. tetteband over mønepanne og gavlbleslag som ikke er tilstrekkelig montert då det er fare for lekkasje under tetteband, og nokon mønepanner ved arker er skrudd gjennom tetteband noko som kan forårsake lekkasje.
5.1	Innvendig Loft
	TG2 pga. bygging av loft er utført av ufaglert/eigeninsats uten dokumentasjon.

6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 pga. terrasse, platting og veranda framstår med behov for vedlikehold.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 pga. det er registrert retningsdifferanse på etasjeskillere og knirk i trapp til underetasje, trapp frå stove til loft har ikkje tilfredstillande fri høgde til drager i tak og trapp har defekt spel i rekverk.
9.1.1	Underetasje Veggene og himlingens overflater
	TG2 pga. fukt, saltutslag og småkryp i veggjar som må utbetrast.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	TG2 pga det er registrert fukt i golv mot grunn.
10.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	TG2 pga. overflater på badet framstår med elde og slitasje, overflater har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" og er moden for oppgradering til dagens standard og krav.
10.1.2	Bad underetasje Overflate gulv
	TG2 pga. overflater på badet framstår med elde og slitasje, overflater har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" og er moden for oppgradering til dagens standard og krav.
10.2.1	Vaskerom underetasje Overflate vegger og himling
	TG2 pga. manglande ventilering av våtromet, og det er begrensa tilkomst til overflater for kontroll.
10.2.2	Vaskerom underetasje Overflate gulv
	TG2 pga. det er manglande fall på golv til sluk for ev. lekasjevann skal bli ført til sluk, det er registrert bom under flis ved dør til gang og det er begrensa tilgang til overflater for kontroll.
10.2.3	Vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 pga. arbeidet blir vurdert til å ikkje vere fagmessig utført då det ikkje er registrert mansjett eller membran i sluk, det er ikkje tilstrekkeleg fall på golv til sluk, synleg avløpsrør under utslagsvask er ikkje montert på synfaringsdagen og det er ikkje tilfredstillande ventilering av våtromet, og det ikkje var mogleg å føreta hulltaking frå tilstøtande rom.
10.3.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 pga. deler av rehabiliteringa av badet er utført av ufaglært/egeninnsats og ikkje er dokumentert, det er ikkje tilstrekkeleg ventilering av badet.
10.3.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	TG2 pga. deler av rehabiliteringa av badet er utført av ufaglært/egeninnsats og er ikkje dokumentert, det er manglande fall på golv til sluk og manglande høgdeforskjell frå topp sluk til topp membran ved dør, terskel er ikje tilfredstillande, det er missfarging av fuger i dusjsone, og det er feil fall på golv i dusjsone.
10.3.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 pga. det ikkje er registrert membran eller mansjett i sluk noko som tyder på at membran og mansjett ikkje er utført etter gjeldande reglar og krav, det ikkje var tilgang for å utføre fuktsøk frå tilstøtande rom på synfaringsdagen, og badet er oppgradert av ufaglært/eigeninnsats ute dokumentasjon på badet.
11.1	Kjøkken hybel Kjøkken hybel
	TG2 pga. kjøkkenet framstår med elde og slitasje og er moden for utskifting.
11.2	Kjøkken 1 etasje Kjøkken 1 etasje
	TG2 pga. kjøkkenet framstår med elde og slitasje og er moden for oppgradering.
12.1	Andre rom
	TG2 pga. overflater på toalett, soverom og bod framstår med vannskader, og overflater som framstår med elde og slitasje har behov for oppgradering.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 pga. alder på gjenverande kobber rør som blir vurdert som modne for utskifting, og alder og tilstand på utvendig røyropplegg er ikkje kjent.
13.2	Varmtvannsbereider
	TG2 pga. det er ikkje tilkomst til vv-bereider i benkeskap på kjøkken for kontroll og alder vv- bereider på kjøkken, og bereider er ikkje lekasjesikra.
13.5	Ventilasjon
	TG2 pga. det ikkje er tilfredstillande ventilering av bustaden.
13.6	Toalettrom
	TG2 pga. toalettrom blir vurdert som moden for oppgradering.
15.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG2 pga. det er ikkje lagt fram samsvarserklæring eller dokumentasjon av oppgradering på det elektriske anlegget, og det er nytta ein del skøyteledningar i bustaden.

Takstmannens vurdering ved TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG3 pga. sprekker i grunnmur, det er registrert fukt i grunnmur mot terreng og golv mot grunn som må utbetrast.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 pga. det er ikkje montert museband i nedre del av veggkledning, veggkledning er dårleg ventilert.
	TG3 pga. det er registrert sprekker i veggkledning og fukt/råteskader på veggkledning som framstår med behov for vedlikehold/utskifting.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 pga det er registrert fukt og småkryp i vegg, og fukt i golv mot grunn som må utbetrast.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
10.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 pga. det er registrert fuktutslag på fuktsøker ved søk etter fukt på skøyter i baderosplater, sluk er moden for utskifting, og badet framstår med behov for oppgradering til dagens standard og krav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
14.1	Garasje – uthus
	TG3 pga. fukt i garasjegolv og vegg.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-