

Enebolig 1 1/2 etg
Åsen 1
3692 Sauland



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 10/06/2024

Heddalsveien 41
NOTODDEN 3674
90012125
busy-bee@online.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:70, Bnr: 19
Hjemmelshaver:	Hegna Entreprenør AS
Tomt:	897,1 m ²
Konsesjonsplikt:	Boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boliger. Planid 36. Øvstebø bustadsfelt.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	2024

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23.05.2024
Forutsetninger (hindringer):	Ingen loft for inspeksjon av takkonstruksjonen innvendig, og ingen kne loft for inspeksjon av takkonstruksjonen innvendig.
Oppdragsgiver:	Erlend Sandvik Hegna
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt, beliggende i Åsen byggefelt i Sauland, Hjartdal kommune. Ligger i nyetablert område for frittliggende eneboliger og tomannsboliger. Umiddelbar nærhet til Sauland barnehage. Tomten er flat og med noe oppfylt terreng. Opparbeidet med gruset oppstillingsplass og plen. Solrik utsikt mot Himingen, Slettefjell og Heksfjell. Umiddelbar nærhet til turområder.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig 1 1/2 etasje, opprinnelig bygget 2023/2024, ferdigstilt i juni 2024. Gjeldende forskrift TEK 17. Fundamentert på stedlig grunn og tilkørte masser, sand, stein, fjell og grus. Ringmurselementer med plate på mark. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledding av stående, dobbeltfalsset trekledning. Etasjeskiller av trebjelkelag som del av A-takstol. Saltakkonstruksjon av fabrikkframstilte A-takstoler, samt sperrer og limtre på røstet tak i 2. etg. Takkonstruksjonen har lufting over tak. Takkonstruksjonen har to vinkler. Taktro er diffusjonsåpen duk fra Siga. Tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Takkonstruksjonen har ingen loft. Overbygget inngangsparti med betongplattning. Betongplattning på grunn som terrasse.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 1/2 etasje, opprinnelig bygget 2023/2024, ferdigstilt i 2024. Boligen er nyoppført og ubebodd. På befaringstidspunktet var det små gjenstående finisharbeider innvendig. Som bygget. Kan flyttes rett inn i. Boligen har garanti på utførte håndverkstjenester og levert materiell. Boligen krever normalt og jevnlig vedlikehold videre fremover. Det er bratt takvinkel, så noe takstein i kilrenner må påberegnes å byttes etter vinteren. Yttertaket har ingen snøfangere. Boligen kan flyttes rett inn i. Viser ellers til tilstandsgrader og merknader i denne rapporten.

ANNET:

Nyoppført enebolig, ubebodd.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selgers opplysninger, dokumenter fra megler og Propcloud.

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

1.etg: Takhøyde er 2,40 m.

- Gang har malt gips i tak med spot, malt gips på vegger, flis på gulv med varmekabel. Røykvarsler. Trapp til 2.etg.
- Bad/WC har malt gips i tak med spot, gips på vegger med Jotun våtromssystem. Flis på vegg i dusjnise. Flis på gulv med varmekabel. Ventil i tak til ventilasjonssystem. Fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser.
- Teknisk rom har malt gips i tak, malte plater på vegg med Jotun våtromssystem. Flis på gulv med varmekabel og sluk. Ventil i tak for ventilasjonssystem. Sikringsskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. Hovedstoppekran. Lekkasjepåviser for rør-i-rør-system.
- Bod har MDF-panel i tak, Walls2paint på vegger, laminatgulv. Skap for rør-i-rør-system. Plassert ventilasjonsanlegg med boks for filterbytte.
- Stue har malt gips i tak med spot, malt gips på vegger, laminatgulv. Åpent mot kjøkken og stue i vinkel. Ventil for ventilasjonsanlegg i tak.
- Kjøkken har malt gips i tak med spot, malt gips på vegger, laminatgulv. Tilluft og avtrekk i tak fra ventilasjonsanlegg. Terrassedør. Åpent til stue.

Listverk: Listefritt tak og listefrie vinduer, samt listefri ytterdør og terrassedør. Innerdører har sortmalte, glatte gerikter. Gulvlist er glatte og sortmalte. Innerdører: Sortmalte, fabrikkmalte, tunge MDF-dører med ett speil. Flate terskler. Dempelist i karm. Generelt: Bom i gulvflis på teknisk rom. Bom i gulvflis på bad/WC. Noe knas/småknirk i laminatgulv mellom stue og kjøkken. Visuelle, små skjevheter på gulvlist i gang mot hoveddør og yttervegg. Inne i bod er ikke ventilasjonsrør fra ventilasjonsanlegg innkasset mot tak. Mangler taklist i bod. Innerdører bør justeres så de tetter likt mot dørkarm.

2.etg: Takhøyde er 2,37 m på flat himling med skråtak. 3,80 m røstet tak i loftstue.

- Loftstue har malt gips i tak, malt gips på vegger, laminatgulv. Røykvarsler i tak. Ventil til ventilasjonsanlegg i vegg over trapp. Trapp til 1.etg. Røstet tak med vindu i gavlvegg fra gulv til topp av røst.
- Soverom 1 har malt gips i tak, skråtak, malt gips på vegger, laminatgulv. Ventil til ventilasjonsanlegg. Spot i tak.
- Soverom 2 har malt gips i tak, malt gips på vegger, laminatgulv. Ventil til ventilasjonsanlegg. Spot i tak.
- Soverom 3 har malt gips i tak, skråtak, malt gips på vegger, laminatgulv. Ventil til ventilasjonsanlegg. Spot i tak.
- Soverom 4 har malt gips i tak, skråtak, malt gips på vegger, laminatgulv. Ventil til ventilasjonsanlegg. Spot i tak.
- Bad/WC har malte plater i tak, plater på vegger med Jotun våtromssystem. Flis på gulv med varmekabel. Ventil til ventilasjonsanlegg. Spot i tak.

Listverk: Listefritt tak og listefrie vinduer, samt listefri ytterdør og terrassedør. Innerdører har sortmalte, glatte gerikter. Gulvlist er glatte og sortmalte. Innerdører: Sortmalte, fabrikkmalte, tunge MDF-dører med ett speil. Vanlige terskler uten luftespalte. Dempelist i karm. Dørterskel til soverom er løs og knirker. Generelt: Noe knas/småknirk i laminatgulv og noe fabrikkfeil på endeskjøter på laminatgulv. Det mangler overgangslist mellom laminatgulv og første trappetrinn. Noen synlige gipsskjøter i slepelys på soverom. Innerdører bør justeres så de tetter likt mot dørkarm. Noe hakk i vinduer som bør utbedres. En pakning som er dårlig mot glass på vindu i soverom 4. Rekkverk på topp av trapp må strammes/etterskrus.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne rapporten er å beskrive boligens tilstand for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 1/2 etasje, oppført i hht tek 17, 2023/2024, ferdigstilt i juni 2024. Ingen vesentlige endringer etter byggeår. Boligen kan flyttes rett inn i. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

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:	6 500 000,-	
- Fradrag:	0,-	
= Teknisk verdi bolig:	6 500 000,-	6 500 000,-

Tomteverdi:		500 000,-
-------------	--	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 4 600 000,-
--	--	----------------------

Låneverdi:		3 680 000,- (80%)
------------	--	-------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 23 590,-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etg	103	0	0	53	99	4
2.etg	92	0	0	0	92	0
SUM BYGNING	195	0	0	53	191	4
SUM BRA	195					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

1.etg: Gang, bad/WC, teknisk rom med opplegg for vaskemaskin, bod, stue/kjøkken åpen løsning.

2.etg: Loftstue, 4 stk soverom, bad/WC.

BRA-e:

Boligen har ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Fremlagte tegninger som godkjent i byggesøknad har noen endringer.

Det foreligger oppdaterte plan og fasadetegninger på følgende som er bruksendret: Vegg i stue 1.etg er flyttet litt lenger mot bad/WC i 1.etg. Vindu i sørøst i bad 1. etg på gavlvegg er fjernet. Plantegning i 1.etg viser vaskerom med WC. Rommet er endret teknisk rom med vanninstallasjon og vurderes ikke som våtrom, da det ikke er komplett bygget som våtrom. Teknisk rom har ingen WC, ingen dusj, men inneholder tekniske installasjoner som varmtvannsbereder, sikringsskap, trykktank mm. og har opplegg for vaskemaskin, og har sluk i gulv. Terrassedør er enkel, og ikke dobbel som på plantegningen. Endringer på opprinnelig plantegning 2.etg: Garderobe er blitt til soverom 4. Gjennomgang mellom soverom 3 og garderobe har fått hel vegg. Åpnet vegg inntegnet ved trapp slik at døren til soverom er fra loftstue. Endringene er bruksendret ved søknad om ferdigattest. Boligen har ikke soverom på plan 1, og har dermed ikke alle funksjoner på ett plan.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Teknisk rom med opplegg for vaskemaskin, vurderes ikke som våtrom, men som teknisk rom med vanninstallasjoner.

ANDRE MERKNADER:

Ingen andre merknader utover det som er i merknadsfelt på tilstandsgrader.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Byggmester, takstmann og fagskoleingeniør med 41 års erfaring fra byggebransjen som tømmer, forskalingsnekker, betongarbeider, jernbinder, tømmerbas, formann, prosjektledelse og skjønnsmann. Søknadsprossedyrer.

10/06/2024

Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Plate på mark med ringmur av ringmurselementer.

Merknader: Taknedløp bør føres vekk i egne rør fra ringmur. Isdannelser, frost mot ringmur om vinteren.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen krypekjeller. Plate på mark.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen har ingen drenering. Plate på mark.

Merknader: Drenering i stedlig grunn og tilkjørte masser. Nedløp må føres vekk fra ringmur.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen støttemur.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av bindingsverk, som bygget, nybygg. Ytterkledning av stående trekledning. Ytterkledning er grunnet.

Merknader: Ytterkledning bør males, den er grunnet. Mangler behandling av endeved og på alle kuttflater. Ytterkledning ligger fuktutsatt nærme bakkenivå og på terrasseplating og plating på inngangsparti. Små sprekkdannelser i enkelte kledningsbordbord. Ett kledningsbord er for kort ved kjøkken. Umalte vindskibord. Umalte limtre. Utgifter til vedlikehold og maling må påberegnes. Museband på hjørnekasser har åpninger som musen kan komme inn i.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Fabrikkmalte, sorte, sidehengslet vinduer. Fabrikkmalte fastkarmvinduer. Utenpåliggende sprosser. Vinduer er inndelt i tre glassfelt med unntak av fastkarmvinduer i gavl på loftstue. 3-lags glass med soldemp i glass mot solbelastet side. Terrassedør er sort, fabrikkmalt med glass helt ned til gulv. 3-lags glass. Sort, fabrikkmalt hoveddør med to fastkarm sidefelt. Glass i dørbblad. Slett overflate. Vinduer, ytterdør og terrassedør er inntrukket i fasadeliv.

Merknader: Noen små hakk generelt og en defekt pakning i vindu på soverom 4 som bør utbedres. Vinduer og ytterdører mangler propper for skruehull. Mangler beslag under dørterskel, hoveddør og terrassedør. Terrassedør har hakk i nedre utvendig beslag. Små justeringer av nye vinduer og ytterdører må påberegnes.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av fabrikkfremstilte A-takstoler og sperrer med limtre i røstet tak. Statikk fra byggeår. Taktro av trebord. Tekket med dobbelkrum RU betongstein. Vinkel/kvist med fire stk kilrenner. Lufting over tak. Ingen montert pipe og ildsted.

Merknader: Det må påberegnes vedlikehold av knust stein i kilrenner etter vinteren. Ingen snøfangere på yttertak.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2023

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av diffusjonsåpen Sigaduk fra 2023, lagt på taktro av trebord. Tekket med dobbelkrum ru betongstein. Lufting over tak. Hvite sløyfer og lekter. Lufttilførsel ved raft via luftekroker i takrenner. Boligen har ingen montert pipe eller ildsted og derav ikke montert feietrinn.

Merknader: Takkonstruksjonen har 4 stk kilrenner. Det er ru takstein, men ingen snøfangere. Noe skjevt skåret kilrenner. Det må monteres snøfangere, både for sikkerheten og for å hindre press i kilrenner. Ingen overgangsbeslag mellom yttervegg til soverom 4, loftstue og takstein. Det må påberegnes vedlikehold av knust takstein i kilrenner etter vinteren.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av hvitt stål. Luftekroker på takrenner uten overband. Sorte israftbeslag. Sorte kilrenner. Sorte takfotbeslag. Beslag på vindusbrett.

Merknader: Nedløp må føres vekk fra ringmur og yttervegg. Nedløp står ned mot terrasseplating av betong. Fuktutsatt mot ytterkledning. Vindusbrett noe uferdig festet. Ingen overgangsbeslag på tak/vegg på kvister.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen loft eller mulig for innvendig inspeksjon av takkonstruksjon.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasseplattning av betong på grunn på ca 48 m². Betongplattning ligger i samme høyde som plen. Hovedinngang har overbygget inngangsparti med støpt plattning på ca 5 m².

Merknader: Ytterkledning ligger fuktutsatt til mot betongplattning. Avstand fra ytterkledning til betongplattning 20 mm. Ytterkledningens kuttflater er utsatt for kapilæroppslag. Terrasseplattningen har ca 15 mm fall fra yttervegg til plattningens ytterkant i en lengde av 3,90 m.

7. Piper og ildsteder

Ingen 7.1 Piper og ildsteder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen montert pipe eller ildsted.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av isolert trebjelkelag mellom 1.etg og 2.etg. Del av A-takkonstruksjonen. Innvendig tett svingtrapp. Eiketritt og sorte vanger. Sortmalt rekkverk og håndløper. Rekkverk på gulv i loftstue. Håndløper på vegg.

Merknader: Noe små planavvik. Rekkverk må etterskrus på loftstue.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen rom under terreng. Plate på mark.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen rom under terreng. Plate på mark.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen rom under terreng. Plate på mark.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC 1.etg

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 1.etg - Overflate vegger og himling. Malte plater i tak med spot. Avtrekksventil til ventilasjonsanlegg. Malte plater på vegg med Jotun våtromssystem. Flis på vegg i dusjsone. Vegghengt WC. Fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser. Dusjdører av glass. En fast dusjvegg og dusjarmatur på vegg. Baderomsinnredning med heldekkende servant. To vasker og skuffeseksjon. Speil med lys og kontakt på vegg.

Merknader: Nytt våtrom. Ubrukt. Godkjent av uavhengig kontrollør. Fremlagt dokumentasjon på våtromssystem med beskrevet prosjektering og utførelse.

TG 1 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv mot grunn med sokkelflis. Varmekabel i gulv. Sokkelflis er limt utenpå Jotun våtromssystem, utenfor dusjsone der flis går ned til gulvflis. Gulvet har et fall fra bunn av dørterskel til dusjnise på 10 mm. Fall fra bunn av dørterskel til topp sluk 30 mm. 15 mm oppbrett av membran ved dørterskel. Høyde fra topp membran til topp sluk, 45 mm. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Merknader: Nytt våtrom. Ubrukt våtrom. Godkjent av uavhengig kontrollør. Fremlagt dokumentasjon på våtromssystem med beskrevet prosjektering og utførelse.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2023

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Jotun våtromssystem på vegger, samt smøremembran i dusjsone og smøremembran på gulv. Ubrukt våtrom. Det bores ikke fra tilstøtende rom. Nytt og ubrukt våtrom med rør-i-rør-system.

Merknader: Nytt våtrom. Godkjent av uavhengig kontrollør. Fremlagt dokumentasjon på våtromssystem med beskrevet prosjektering og utførelse.

10.2 Bad/WC 2.etg

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 2.etg - Overflate vegger og himling. Malte plater i tak med spot og avtrekksventil. Skråtak. Malte plater med Jotun våtromssystem. Også Jotun våtromssystem ved skråtak i dusj. Vegghengt WC. Dusjdører av glass. En fast dusjvegg og dusjarmatur på vegg. Baderomsinnredning med heldekkende servant. To vasker og skuffeseksjon. Speil med lys og kontakt på vegg. Opplegg for badekar. Gulvet har to sluk.

Merknader: Nytt våtrom. Ubrukt. Godkjent av uavhengig kontrollør. Fremlagt dokumentasjon på våtromssystem med beskrevet prosjektering og utførelse.

TG 1 10.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- 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 tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 2.etg - Overflate gulv. Flis på gulv mot grunn med sokkelflis. Varmekabel i gulv. Sokkelflis er limt utenpå Jotun våtromssystem, utenfor dusjsone der flis går ned til gulvflis. Gulvet har et fall fra bunn av dørterskel til dusjnise på 2 mm. Fall fra bunn av dørterskel til topp sluk i dusjnise 2,7 mm. Fall fra bunn av dørterskel til topp sluk ved badekar 3 mm. 15 mm oppbrett av membran ved dørterskel. Høyde fra topp membran til topp sluk i dusjnise, 42 mm. Høyde fra topp membran til topp sluk ved badekar 18 mm. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Merknader: Nytt våtrom. Ubrukt våtrom. Godkjent av uavhengig kontrollør. Fremlagt dokumentasjon på våtromssystem med beskrevet prosjektering og utførelse.

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ca. 2024
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Jotun våtromssystem på vegger og i skråtak ved dusj, samt smøremembran i dusjsone og smøremembran på gulv. Ubrukt våtrom. Det bores ikke fra tilstøtende rom. Nytt og ubrukt våtrom med rør-i-rør-system.

Merknader: Nytt våtrom. Godkjent av uavhengig kontrollør. Fremlagt dokumentasjon på våtromssystem med beskrevet prosjektering og utførelse.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1 etg

TG 1 11.1 Kjøkken 1 etg

- Vanninstallasjonen er fra ca. 2024
- 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.

Kjøkkeninnredning fra Epoq. Ny og ubrukt kjøkkeninnredning. Åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med skuffer og skap fra gulv til tak på hele vegg mot teknisk rom. Kjøkkenbenk ut i vinkel på begge sider. Kjøkkenøy med koketopp og avtrekk. Hvit, laminert steinimitasjon på benkeplate. Sortlakkerte, slette overflater på alle fronter. Glassdører med sort glass. Integreerte hvitevarer. Stekeovn i brysthøyde. Underlimt, sort vaskekum. Komfyrvakt. Vannstoppesystem i kjøkkenbenk.

Merknader: Noe knas/knirk i laminatgulv mellom stue og kjøkken. Ikke montert sprutplate bak oppvaskkum.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Teknisk rom med vanninstallasjon og opplegg for vaskemaskin: Rommet vurderes ikke som våtrom da det ikke er komplett bygget som våtrom. Rommet er et teknisk rom med opplegg for vaskemaskin. Det har malt gips i tak, malt vegger med Jotun våtromssystem. Flis på gulv med sokkelflis, varmekabel og sluk i gulv. Fall til sluk. Membraner på gulv mot grunn med oppbrett mot dør til gang og dør til bod. Rommet har hovedstoppekran. Lekkasjepåviser for rør-i-rør-system. Varmtvannstank. Trykktank. Sikringsskap. Avtrekksventil i tak. Flat dørterskel.

Merknader: Bom i gulvflis. Avløp for vaskemaskin går ned i gulv, dekkring dekker ikke hull i flis. Noe kanting av gulvflis.

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2024

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Sanitær og vanninstallasjoner fra 2024. Vegghengt WC på bad 1. etg og vegghengt WC på bad 2.etg. Fordelerskap for rør-i-rør-system med stoppekran i bod. Lekkasjepåviser til denne i teknisk rom. Varmtvannstank i teknisk rom. Fordelerskap for rør-i-rør-system i bad 1.etg med lekkasjepåviser. Lekkasjepåvisere på begge vegghengt WC går i toalettskålen. Utekran ved kjøkken. Utvendig stoppekran i kum, og hovedstoppekran på teknisk rom. Opplegg for vaskemaskin på teknisk rom. Vannstoppesystem i kjøkkenbenk.

Merknader: Nye ubrukte vanninstallasjoner og sanitær.

TG 0 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

287 L varmtvannsbereder fra 2024. Ubrukt. Lekkasjesikret ved at den står på teknisk rom på gulv med sluk.

Merknader: Ingen merknader. Ubrukt varmtvannsbereder med fast el-tilkobling.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen varmesentraler.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2023/24
Det var sist inspisert ca. 2024
Det var rengjort ca. 2024
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Balansert ventilasjonsanlegg med aggregat for filterbytte, plassert i bod ved teknisk rom. Ubrukt ventilasjonsanlegg.

Merknader: Balansert ventilasjon må justeres inn og settes i gang av ventilatør. Soveromsdører i 2.etg må bytte fra vanlige dørterskel til flat dørterskel slik at luftsirkulasjon fra balansert ventilasjon fungerer. Helt nyoppført bolig med ubrukt ventilasjonsanlegg. Bør forekomme filterbytte kort tid etter igangsetting grunnet byggestøv. Filterbytte bør uansett byttes to ganger årlig, høst og vår. Ventilert må justeres så de tetter mot tak.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen eget toalettrom. Vegghengt wc på begge bad.

14. Garasje – uthus**Ingen** 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen garasje eller uthus.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2024

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2023/24

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

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

400 V elektrisk skjult anlegg. Hovedstrømskap på utsiden av yttervegg. Sikringsskap på teknisk rom. Sikringsskap med automatsikringer. Varmekabel på begge bad og teknisk rom, samt gang i 1.etg. Utekontakter.
Elektriker tok sluttkontroll 07.06.2024

Merknader: Nytt elektrisk anlegg. 2 stk plombert sikringer i sikringsskap.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revirent. Registrert ferdigattest på boligen i juni 2024, men bruksendringer som oppgitt i merknader om areal.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av boligen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: