

Salg av bolig  
Myrvangvegen 82  
2335 Stange



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

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

**Utført av:**

Takstmann

**Arild Hoberg**

Dato: 18/07/2024

Bukkholtvegen 60

Stange 2335

91829037

arild@hobergtakst.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:**

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<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"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<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"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <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>
<b>TG iu</b>	<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"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

**EIENDOMSDATA:****Matrikkeldata:** Gnr:96, Bnr: 261**Hjemmelshaver:** Lene Furulund**Seksjonsnr:** 14**Festnr:****Andelsnr:****Tomt:** 10397,40m2 m<sup>2</sup>**Konsesjonsplikt:** Nei**Adkomst:** Offentlig**Vann:** Offentlig**Avløp:** Offentlig**Regulering:** Reguleringsbestemmelser ble fremlagt.**Offentl. avg. pr. år:** Kr.11716,- 2023**Forsikringsforhold:** Innbo Tryg forsikring**Ligningsverdi:** Kr. 600 000,-**Byggeår:** 2015**BEFARINGEN:****Befaringsdato:** 16.07.2024**Forutsetninger:** Sol og skyet med noe regn, ca.16 grader.**Oppdragsgiver:** Lene Furulund**Tilstede under befaringen:** Lene Furulund

**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter MMS3

**OM TOMTEN:**

Flat tomt med plen, fellesarealer består av plen med beplantning og gruslagt gårdsplass med parkering.

**OM BYGGEMETODEN:**

Støpt plate på mark, yttervegger i bindingsverk med liggende panel, pulttak av trekonstruksjoner, tekket med asfaltapp.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak, utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Oppvarming med varmekabler i 1-etasje og bad/vask i 2-etasje, Flexit balansert ventilasjonsanlegg. Skjermvegger på terrasse mot nabo.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Følgende dokumenter ble fremlagt:

- Dokumentasjon vedr. el. arbeider med samsvarserklæring, er lagt inn på boligmappe.
- Referat fra årsmøtet 2024 i sameiet Sønderhagan 3 & 4.
- Grunnvedtekter for sameiet Sønderhagan 3 & 4.
- Protokoll fra ekstraordinært sameiermøte Sønderhagan 3 & 4.
- Reguleringsbestemmelser for Sønderhagan.
- Eiendomskart.
- Kommuneplankart.
- Matrikkelrapport.
- Nabolagsprofil.
- Kommuneplan, Arealdel 2023 - 2035.
- Planopplysninger.
- Reguleringsplankart.
- Tegnforklaring reguleringsplankart.
- Utskrift grunnbok.
- Info. vedr. vann og avløp.- Vegstatuskart.

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

Vegger består i hovedsak av malte glatte flater utenom bad/vask har våtromsplater og soverom med tapet på to vegger. Himling består av malte glatte flater. Gulv består i hovedsak av laminat utenom bad/vask og bod under trapp som har våtromsbelegg. Tretrapp med malt rekkverk.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Ingen spesielle merknader.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg av bolig.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Ingen vesentlige endringer etter byggeår.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i = Internt bruksareal  
 BRA-e = Eksternt bruksareal  
 BRA-b = Innglasset balkong  
 TBA = Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1-etasje	30				28	2
2-etasje	30				30	
Terrasse				24		
SUM BYGNING	60			24	58	2
SUM BRA	60					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Utvendig bod		5				5
SUM BYGNING		5				5
SUM BRA						

**BRA-i:**

1-etasje: Kjøkken, stue , trapp og bod.  
 2-etasje: Sov x 2, gang, bad/vaskerom og trapp.

**BRA-e:**

Utvendig bod.

**MERKNADER OM AREAL:**

Areal er målt med laser.

**GARASJE / UTHUS:**

Utvendig bod i fellesanlegg med støpt plate på mark, med liggende panel og pulttak tekket med asfaltapp. Takrenne og nedløp i stål. Biloppstillingsplass.

**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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Arild Hoberg**

Takstmann og Murmester med 40 års erfaring fra nybygg, rehabilitering, tilstandsvurdering og kalkulasjon

18/07/2024

Arild Hoberg

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

Byggegrunn er ukjent. Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen.

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, etc.) som kan ha negativ betydning.

**Merknader:** På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til setninger og avvik i konstruksjonen, på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.



Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig

**Merknader:** Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget er tilnærmet flatt.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

## 2. Yttervegger

### TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk.

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

**Merknader:** Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det registreres luftespalte i underkant av kledningen med musebånd under kledningen.

Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak, utover generelt vedlikehold.

## 3. Vinduer og ytterdører

### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags isolerglass, inngangsdør og verandadør med 3-lags isolerglass og ramme av tre fra 2015.

**Merknader:** For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Det ble avdekket noe råte på innvendig vindusramme, mellom øvre og nedre vindusfelt på soverom mot vest.

Utover ovennevnte ble det ikke påvist feil eller mangler, utover generelt vedlikehold.



#### 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 påvist ventilering/lufting.

Pulttak av trekonstruksjoner, med gesimsbeslag. Visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Taket er tekket med en type asfalt papptekking.

Stålpipeline er montert på yttervegg.

Det er ingen gjennomføringer gjennom tak.

**Merknader:** Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taktekingen, som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

##### TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2015

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak ikke mulig å undersøke uten destruktive inngrep.

Gesimsbeslag, takrenner og nedløp i metall.

**Merknader:**



## 5. Loft

### TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Det er ikke loft på denne konstruksjonen.

Dette er en tett konstruksjon med lufting over isolasjonen uten gjennomføringer.

Det ble fremvist tegninger, som viser hvordan takkonstruksjonen er oppbygd.

#### Merknader:

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse oppført av normalt solide impregnerte trematerialer, ved inngangspartiet og mot hagen.

Innvendig trapp i trekonstruksjoner.

**Merknader:** Det ble ikke observert tegn til råde eller svikt i konstruksjonen. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad/vaskerom

#### TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg, malt glatt himling. Innredning med glatte fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri, speil med lys, vegghengt skap med skuffer, dusjhjørne med glassdører, 1-greps blandebatteri, veggmontert toalett, vaskemaskin og tørketrommel.

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

**Merknader:** Ingen feil eller mangler er registrert utover vanlig vedlikehold.

#### TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Våtromsbelegg på gulv med varmekabler i gulv.  
Det ble registrert tilstrekkelig fall på gulv fra topp slukrist i dusj til gulv ved terskel.

**Merknader:** Våtromsbelegg på gulv med varmekabler i gulv.  
Det ble registrert tilstrekkelig fall på gulv fra topp slukrist i dusj til gulv ved terskel.

### TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegg som er montert opp på vegg bak våtromsplater, og ned i sluk med klemring.

**Merknader:** Det ble boret hull i i tilstøtende rom og fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, uten å registrere for høye fuktverdier.

Det ble ikke registrert feil eller mangler utover vanlig bruksslitasje

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

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 med glatte fronter og laminat benkeplate.

Oppvaskkum med 1- greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Kokeplate med induksjon, integrert komfyr, mikro, oppvaskmaskin, kjøøl og frysenskap.

Avtrekksvifte med kullfilter over kokeplate. Vann stopp med varsling og komfyrvakt.

**Merknader:** Kjøkkenet fremstår i god stand, og som forventet i forhold til bruksslitasje.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Ingen rom under terreng

#### Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2015

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Rør-i-rør system med fordelerskap i bod under trapp, der lekkasjevann ledes til sluk.

Stoppekran er plassert i bod under trapp, testet og fungerer som den skal.

Brannslange er plassert i bod under trapp.

Våtromsbelegg på gulv med fall til sluk.

**Merknader:** Dokumentasjon på anlegget ble fremlagt.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser fra vann eller avløpsrør.

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder er plassert i bod under trapp, hvor det er våtromsbelegg med fall til sluk.

**Merknader:** Ingen avvik ble registrert.

**Ingen 10.3 Vannbåren varme**

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen 10.4 Varmesentraler**

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 1 10.5 Ventilasjon**

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.  
 Ventilasjonsanlegget var nytt i 2015  
 Det var sist inspisert i Ikke oppgitt.  
 Det var rengjort i Ikke oppgitt  
 Anlegget ble sist fornyet i Ikke oppgitt  
 Boligen har ikke naturlig ventilasjon.  
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.  
 Boligen har balansert ventilasjon.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Flexit balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra 2015.  
 Ventilasjonsaggregatet er plassert i skap på kjøkkenet.  
 Alle innvendige dører har flat terskel som fører tilluft inn i rommet.

**Merknader:** Det er ikke skiftet filter det siste året iflg. eier.  
 Iht. vedlikeholdsskjemaet skal filter skiftes minimum en gang pr. år, og viftene rengjøres minst en gang pr. år.  
 Generelt vedlikehold, se vedlikeholdsskjemaet.

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

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ikke utført

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2015

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer med kursoversikt, plassert i bod under trapp.  
Inntakssikringer i skap på utvendig vegg.

**Merknader:** Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen, eller andre visuelle feil eller mangler.

Samsvarserklæring ble fremlagt og ligger på boligmappa.

Det lokale el.tilsynet (DLE) har tilsyn hvert 20år iht. direktoratets bestemmelser.

Normal levetid for elektrisk anlegg før utskifting er 20 - 40 år.

Teknisk tilstand på det elektriske anlegget er ikke vurdert, da det bør utføres av en fagkyndig på området.

Vi anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

## TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

- Rekkehus med utvendig bod. Fellesutgifter sameie kr.1800,- /mnd., som skal dekke forsikring av bygget, vedlikehold, internett, tv, brøyting og sparing iflg. eier.
- Midlertidig brukstillatelse ble fremlagt.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.3	Terrengforhold
	TG2 p.g.a. merknader over.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 p.g.a. råte i vindusramme, med behov for tiltak i nær fremtid.