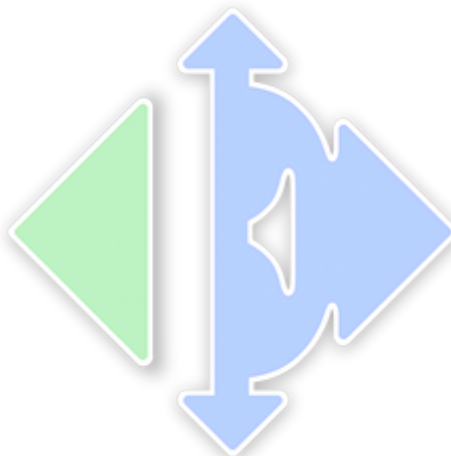


Selveier enebolig (i kjede)
Havrehagen 11
2055 Nordkisa



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 15/08/2025

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.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:102, Bnr: 138
Hjemmelshaver:	Ole Anders Demuru
Seksjonsnr:	2
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	360 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat adkomst via offentlig vei
Vann:	Tilkn. off. vannverk
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan for «81 og 82 Nordkisa» m/best. vedtatt 03.11.2014.
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst om
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om
Byggeår:	2017

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

12.08.2025

Oppholdsvær og 18 varmegrader.
Boligen ble inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan og altan.
Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Forutsetninger:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, vedovn, panelovn, hvitevarer o.l er ikke foretatt.

Funksjonstesting av garderobeskap, markiser/persiennner, waterguard, komfyrvakt o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Hjemmelshavere ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende bygningsdeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Ole Anders Demuru

Tilstede under befaringen:

Ole Anders og undertegnede

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet uteareal med belegningsstein i adkomstområde. Plenarealer med tildels avgrensede områder av hekk og gjerde.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 2017. Støpt plate til grunn. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med liggende og stående trepanel.

Pulttak av trekonstruksjon teknet med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og greit vedlikeholdt med bruks/værslitasje på befaringsdagen. Det ble avdekket behov for tiltak og vedlikehold.

Det gis tilstandsgrader ihht. standarden som denne rapporten bygger på med skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler i gulv, panelovner og vedovn.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

Havrehagen 11 er tilknyttet Kisamoen Huseierforening, som har en årlig kontingent per 11/8-2025 på 2.400 kr. Det faktureres 600 kr. per kvartal.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Skjema eierskifterapport.

Det er fremlagt ferdigattest datert 04.07.2018.

Megleropplysninger

Plan, snitt- og fasadetegninger.

FDV instruks for sanitæranlegg.

Samsvarserklæring med beskrivelse av ansvarsområde: Utførelse av membranlegging, flisarbeider. Datert 01.12.2017.

Kontrollerklæring med sluttrapport for lufttetthet tiltaksklasse 1 og våtrom tiltaksklasse 1.

Gjennomføringsplan med kontroll av fuktsikring våtrom av KB Takst AS.

Egenerklæringsskjema.

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

Gulv: Fliser og parkett.

Vegger: Fliser og malte MDF plater.

Tak: Overflatebehandlede tak-ess plater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt. Det er merker etter gamle veggfester/oppheng/innredninger/bilder som må forventes utifra bruk.

Bruksmerker og avskalling av overflater forekommer. TG1.

Parkettgulv fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt.

Enkelte hakk/sår og bruksmerker forekommer og må forventes. Knirk i parkettgulv forekommer. Forøvrig i normalt god stand. TG2.

Fliser i entre bemerkes sprang og bom (hulrom) under flis i den flisraden nærmest inngangsdør. TG2.

Fliser forøvrig fremstår i normalt god stand. TG1.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 4-5mm i 1.etasje og 5-6mm i 2.etasje. Totalt målt 7-8mm i

1.etasje og 10-11mm i 2.etasje. TG1. Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte

steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Innvendig trapp mellom 1.etasje og 2.etasje. Bruksmerker på trinn med stedvis avflassing av overflatebehandling, knirk ved gange i trapp forekommer. Forøvrig fremstår trapp i normalt god stand med normal bruksslitasje.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

Det var et lite hull i garasjen, som Hellvik Hus rettet opp og tettet igjen etter overtakelsen når huset var nytt.

Det var noen mus som kom inn i garasjen på grunn at det lille hullet i garasjen, før det ble tettet av Hellvik Hus. Dette er over 7 år siden, og vi har aldri hatt mus igjen etter at hullet ble tettet.

Når huset var nytt, måtte Hellvik Hus rive det første rekkverket på verandaen og lage nytt. Dette gjaldt alle de 6 husene i samme byggetrinn i nabolaget.

Andre oppgraderinger ifølge hjemmelshaver: laget platting, plantet thujahekk, lagt belegningsstein og montert gjerde. (Egeninnsats)

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. Etasje	43m ²			20m ²	43m ²	
2. Etasje	43m ²			27m ²	40m ²	3m ²
SUM BYGNING	86m ²			47m ²	83m ²	3m ²
SUM BRA	86m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		24m ²				
SUM BYGNING		24m ²				
SUM BRA	24m ²					

BRA-i:

1.etasje: entre m/trapp, sov.1, sov.2 og bad.

2.etasje: Stue/kjøkken, sov.3 og bod.

BRA-e:

Garasje/bod.

MERKNADER OM AREAL:BRA-i: 86m²

1.etasje: entre m/trapp, sov.1, sov.2 og bad.

2.etasje: Stue/kjøkken, sov.3 og bod.

BRA-e: 24m².

Garasje/bod

BRA-b: 0m²Sum BRA: 110m²

1.etasje: entre m/trapp, sov.1, sov.2 og bad.

2.etasje: Stue/kjøkken, sov.3 og bod.

Garasje/bod

TBA: 47m².

Terrasse med utgang fra sov.3.

Altan i 2.etasje.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

Halvparten av tykkelsen på veggen mellom garasje og bolig er medberegnet som en del av BRA-E.

GARASJE / UTHUS:

Uisolert enkelgarasje. Tilkomst med elektrisk leddport og dør. Støpt plate til grunn. Vegger oppført som bindingsverksvegger med stående trepanel utvendig. Bjelkelag i tre med altan over. Delvis åpen løsning innvendig. Bemerkes stedvis soppdannelser på bjelkelag innvendig i garasje. Det savnes luftespalte på kledning øvre del mot bjelkelag yttervegg. Garasje forøvrig er ytterst begrenset innsisert da rommet ble benyttet som oppbevaring på befaringsdag. Av de visuelt tilgjengelige overflater fremstår forøvrig i normalt god stand. Det settes ikke tilstandsgrad for garasje. TGIU.

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:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

15/08/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

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.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det noen ganger kan finnes marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Grunnmur er inspisert kun deler av boligen som er tilgjengelig på befaringsdag. Ikke avdekket avvik av betydning.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at de drenerende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drensssystem med drensledninger er 2- 5 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge eier.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget har tilstrekkelig fall ut fra bygningskroppen der terrenget er belagt med beleggningsstein. TG1.

Terreng forøvrig er tilnærmet flatt eller har motfall inn mot bygning.

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.

Merknader: Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er 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.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises 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 befaringdagen.

Utvendige flater av malt stående og liggende trepanel. Avflassing av overflatebehandling i trepanel/hjørnekasser og søyle forekommer, innfesting av trepanel og hjørnekasser må gås over, står disponibel for fuktinntrengning. Tiltak nødvendig. Forøvrig vurderes kledningen i normalt god stand. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår forøvrig i normalt god stand. Det registreres luftespalte i underkant av kledningen med musebånd under kledningen av tilgjengelig visuelle overflater, musebånd kan med fordel gåes over (spesielt i hjørner) for optimal funksjon. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser med behov for tiltak.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2017.

Vindu ved kjøkken med 3-lags isolerglass og ramme av tre, sannsynligvis produsert i 2017.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det registreres et behov for å gå over utvendig belistning av vinduer og dører, enkelte av listene er tildels løsnet fra vegg og ifølge Sintef byggforskserien er det behov for 6mm klaring i underkant av listverk mot beslag for at vanddråper skal slippe. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. TG2.

Vindu kjøkken registreres enkelte fuktsveller i nærheten av kjøkkenvask.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, sannsynligvis produsert i 2017.

Enkelte avskallinger av overflate nedre del av dør.

Terrassedører av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2017.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Justering av dører kan med fordel utføres for optimal gange og unødig slitasje. Ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før malning av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

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 ikke påvist ventilering/lufting.

Pulttak av trekonstruksjoner, ytterst begrenset visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:**TG 1** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. Dette punktet gis derfor TG2.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting skorstein i metal i stål er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år

5. Loft**TG iu** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
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.

Ingen kaldt eller kryploft som er tilgjengelig på befaringsdag.

Ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas. TGIU.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA: 47m².

Terrasse med utgang fra sov.3. på 20m².

Altan i 2.etasje på 27m².

Terrasse med bjelkelag og terrassebord av impregnert trevirke. Hjemmelshaver opplyser at de har blitt beiset for noen år siden og fremstår med værslitasje og tørkesprekker. Vedlikehold med vask, slip og behandling bør foretas. Bjelkelag er ikke inspisert og derfor ikke vurdert. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Altan i 2.etasje med impregnert trevirke. Fremstår med vesentlig værslitasje og tørkesprekker. Vedlikehold med vask, slip og behandling bør foretas. Enkelte bord må skrus over. Rekkverk er målt til ca. 96cm og vurderes for lavt etter dagens forskrifter som tilsier minst 1m høyde på rekkverk. Flere av spilene har vridd seg. Malingsavflassing, tørkesprekker og mosedannelser forekommer på rekkverk. Tiltak med vedlikehold må foretas.

Det er foretatt begrenset inspisering av tak i garasje da det var benyttet som oppbevaring på befaringsdag. Visuelt tilgjengelige deler av taket fremstår tørt på befaringsdagen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.

7. Våtrom

7.1 Bad

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 bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger med tak-ess plater med downlights i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning. Høyskap med speilfront.

- Dusjhjørne med 2-greps blandebatteri.
- Gulvstående WC
- Vaskemaskin.
- Tørketrommel
- Varmtvannsbereder (se punkt 10.2)

Bemerkes oppsprekninger rundt gjennomføring servant. TG2.

Overflatene forøvrig fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

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 tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det vurderes tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Bemerkes kalkutslag i dusjsone, oppsprekking av silikonfug overgang gulv/vegg. Dette punktet gis derfor TG2.

Ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser av betydning, under besiktigelsen.

Merknader:**TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår.

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.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett. Flislim tildekker store deler av overgang.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert fra hulltaking tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringsdag.

Det er fremlagt dokumentasjon i form av uavhengig kontroll på våtrom.

Samsvarserklæring med beskrivelse av ansvarsområde: Utførelse av membranlegging, flisarbeider. Datert 01.12.2017.
Kontrollerklæring med sluttrapport for lufttetthet tiltaksklasse 1 og våtrom tiltaksklasse 1.
Gjennomføringsplan med kontroll av fuktsikring våtrom av KB Takst AS.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat.

Oppvaskkum av stål med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avløpsrør av plast.

Kokeplate med avtrekk over som føres ut av vegg. Integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys og mikrobølgeovn.

Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.

Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Komfyrvakt ved kokeplate og lekkasjesikring i form av elektronisk waterstop under benk.

Det bemerkes enkelte fuktsveller nedre del av sokkel, fremstår tørr på befaringsdagen. Hjemmelshaver opplyser at det har vært drypplekkasje etter overtakelse av boligen der utbygger var inne og utbedret. Det er foretatt fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner og ved fuktsveller - med normale fuktverdier målt på befaringsdag.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast.
- Vannrør i plast, metall og kobber.
- Fordelerskap på bad 1.etasje, med drenerør. Siklemikk på nedre del av vegg med funksjon for å synliggjøre eventuell lekkasjevann.
- Gulvstående WC på bad.
- Stoppekran plassert på bad 1.etasje, funksjonstestet og fungerer etter hensikten.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Oso varmtvannsbereder på 194L plassert på bad med sluk i gulv.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Støpsel var ikke mulig å inspisere da denne ikke er visuelt tilgjengelig. TGIU.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det bemerkes rustdannelser i en kobling under plastlokk. Ytterligere undersøkelser må foretas. Det ble forøvrig ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i i 2025, ifølge hjemmelshaver

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Mekanisk avtrekk fra platetopp.

Aggregat er plassert i bod 2.etasje. Aggregat er ikke ytterligere inspisert grunnet manglende tilkomst på befaringssdag. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Eier opplyser at det foretas filterskift en gang i året.

Det registreres tilstrekkelig tilluft (overstrømning) under dørbled til bad.

Merknader: Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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 varmtvannsbereider 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 ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i entré med automatsikringer og 13 kurser ihht. kursoversikt. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon. (Begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Det er fremlagt samsvarserklæring for ferdigkoblede skap type.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for installasjon av elektrisk i bolig.

Hjemmelshaver opplyser om at det er utført elektriske arbeider i boligen på egeninnsats/dugnad. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeidene.

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det fremkommer av plantegning garasje at garasje er opplyst som garasje/bod. Det er ingen vegg som skiller mellom rommene. På tegning fremkommer en striplet vegg.

Det er fremlagt ferdigattest datert 04.07.2018.

Tomteopplysninger er innhentet fra eiendomsverdi.no og seeiendom.no som kilde.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Terreng forøvrig er tilnærmet flatt eller har motfall inn mot bygning. 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.
2.1	Yttervegger
	Yttervegger oppført som bindingsverk. Det kunne ikke påvises 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. Utvendige flater av malt stående og liggende trepanel. Avflassing av overflatebehandling i trepanel/hjørnekasser og søyle forekommer, innfesting av trepanel og hjørnekasser må gås over, står disponibel for fuktinntrengning. Tiltak nødvendig. Forøvrig vurderes kledningen i normalt god stand. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår forøvrig i normalt god stand. Det registreres luftespalte i underkant av kledningen med musebånd under kledningen av tilgjengelig visuelle overflater, musebånd kan med fordel gåes over (spesielt i hjørner) for optimal funksjon. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser med behov for tiltak.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2017. Vindu ved kjøkken med 3-lags isolerglass og ramme av tre, sannsynligvis produsert i 2017. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det registreres et behov for å gå over utvendig belasting av vinduer og dører, enkelte av listene er tildels løsnet fra vegg og ifølge Sintef byggforskserien er det behov for 6mm klaring i underkant av listverk mot beslag for at vanndråper skal slippe. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. TG2. Vindu kjøkken registreres enkelte fuktsveller i nærheten av kjøkkenvask. Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, sannsynligvis produsert i 2017. Enkelte avskallinger av overflate nedre del av dør. Terrassedører av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2017. Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Justering av dører kan med fordel utføres for optimal gange og unødig slitasje. Ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TBA: 47m². Terrasse med utgang fra sov.3. på 20m². Altan i 2.etasje på 27m². Terrasse med bjelkelag og terrassebord av impregnert trevirke. Hjemmelshaver opplyser at de har blitt beiset for noen år siden og fremstår med værslitasje og tørkesprekker. Vedlikehold med vask, slip og behandling bør foretas. Bjelkelag er ikke inspisert og derfor ikke vurdert. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas. Altan i 2.etasje med impregnert trevirke. Fremstår med vesentlig værslitasje og tørkesprekker. Vedlikehold med vask, slip og behandling bør foretas. Enkelte bord må skrus over. Rekkverk er målt til ca. 96cm og vurderes for lavt etter dagens forskrifter som tilsier minst 1m høyde på rekkverk. Flere av spilene har vridt seg. Malingsavflassing, tørkesprekker og mosedannelser forekommer på rekkverk. Tiltak med vedlikehold må foretas. Det er foretatt begrenset inspisering av tak i garasje da det var benyttet som oppbevaring på befaringsdag. Visuelt tilgjengelige deler av taket fremstår tørt på befaringsdagen.