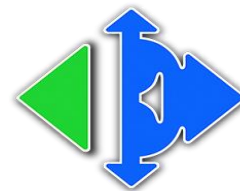


Salg
Jensbakken 40
2320 Furnes



Energiattest

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 24/10/2025

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:

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:760, Bnr: 134**Hjemmelshaver:** Magnus Nikolai Weme**Seksjonsnr:****Festenr:****Andelsnr:** 852m2 m²**Tomt:****Konsesjonsplikt:** Nei**Adkomst:** OFFENTLIG**Vann:** OFFENTLIG**Avløp:** OFFENTLIG**Regulering:** Reguleringsplan for Nydal, del syd.**Offentl. avg. pr. år:** Magnus Nikolai Weme**Forsikringsforhold:** If forsikring**Ligningsverdi:** Kr. 931 672**Byggear:** 1995**BEFARINGEN:****Befaringsdato:** 23.10.2025**Forutsetninger:** Skyet, regn og ca. 8 grader.**Oppdragsgiver:** Magnus Nikolai Weme**Tilstede under befaringen:****Fuktmåler benyttet:** Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Noe skrånet tomt med plen og div. beplantning, med gruslagt gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate på mark, med pusset grunnmur. Trebindingsverk med liggende utvendig panel. Saltak med trekonstruksjoner. Saltak tekket med betongtakstein. Metall takrenner og nedløp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normal bra stand. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming med varmepumpe, varmekabler, panelovner og vedfyring.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende ble fremlagt:

- Tegninger.
- Midlertidig brukstillatelse.
- Reguleringsplan for Nydal, del syd.
- Kommuneplanenes Arealdel 2022 - 2026.
- DLE kontroll 2015.
- Flom- og støysonerapport.
- Kommuneplankart.
- Planopplysninger.
- Reguleringsplankart.

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

1-etasje: Vegger i hovedsak med malt strie, malt panel, malt slette flater, spiler og flis.

Tak med malt slette flater og plater.

Gulv med laminat og flis.

2-etasje: Vegger med malt panel og malt slette flater.

Tak med malt panel.

Gulv med laminat og malt korkbelegg.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Noen merker, riper og hakk forekommer. Ingen planhetsavvik der dette ble målt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende ble det opplyst om:

- Nytt kjøkken 2022. Egeninnsats.
- Rehabiliter bad 2023. Utført av Asbjørn Nordsveen AS, med dokumentasjon og 10-års lekkasje garanti.
- Skiftet gulv i stue og hovedsoverom 2023.
- Montert elbil lader 2025, BR Elektro, samsvarserklæring foreligger.

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 m²	S-Rom m²
1-etasje	72				70	2
2-etasje	40					
Terrasse fra stue				79		
Terrasse inngang				6		
SUM BYGNING	112			85	70	2
SUM BRA	112					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Dobbel garasje		39				39
Sportsbod		6				6
SUM BYGNING		45				45
SUM BRA	45					

BRA-i:

1-etasje: Gang, trapp, bad, vaskerom, stue, kjøkken og bod under trapp.

2-etasje: trapp, stue, wc rom og 3-soverom.

BRA-e:

Dobbel garasje og sportsbod.

MERKNADER OM AREAL:

1-etasje BRA-i 72m² + bod under trapp ALH 2m² = GUA 74m²

2-etasje BRA-i 40m² + ALH 14m² = GUA 54m²

Dobbel garasje BRA-e 39m² + Hems ALH 24m² = GUA 63m²

Sportsbod BRA-e 6m² + ALH 2m² = GUA 8m²

Areal er målt med laser.

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje med støpt plate på mark, som er bygd inntil boligen. Leddporter og elbil lader. Hems for lagring med lav takhøyde.

Yttervegger med liggende panel, saltak konstruksjon Tekket med betongtakstein og snøfangere. Takrenner og nedløp i metall.

Sportsbod, som er bygd inntil boligen. Yttervegger med liggende panel. Taket er tekket med betongtakstein og snøfangere. Takrenner og nedløp i metall.

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:

Arild Hoberg

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

24/10/2025

Arild Hoberg

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Det er 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.

Støpt plate på mark, med pusset ringmur av ukjent utførelse.

Overflatevann fra taknedløp blir ført i rør under terreng og antas til dreneringskum.

Det er ikke opplyst om det er drenering.

Merknader: Avskallet puss på utvendig hjørne sportsbod, som synliggjør isolasjonen.

Takrenner antas å være fra byggeår.

- Normal levetid for takrenner og nedløp av metall før utskifting: 25 til 35år

Eventuelt: Det anbefales på generelt grunnlag spyling og kontroll av drenerør/kum.

- Normal levetid for drenering før event. utskifting: 20 - 60år.

- Intervall for spyling av drenerør og kontroll i drenskum: 1 - 5år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1 1.3 Terrengforhold**

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Merknader: Tomten ligger i et svakt skrånet terreng.

2. Yttervegger**TG 2 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 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.

Bindingsverksvegger med liggende panel.

Merknader: Veggene er visuelt kontrollert, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen forhøyede fuktverdier, eller råteskader i forbindelse med fasadene. Det ble observert lufting i nedre del av kledningen, der dette ble kontrollert.

- Avvik: Det ble registrert noe svartsopp og sprekker på kledningen.
- Generelt vedlikehold må påregnes.
- Normal levetid for trepanel før utskifting: 40 til 60år



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 i tre med 2 lags glass fra 1994, 1995 og 2007.

Terrassedører og dør fra vaskerom i tre med 2 lags glass.

Merknader: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører i boligen, Ingen avvik ble registrert.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Vindu og terrassedør/ytterdører fremstår normalt vedlikeholdt innvendig.

- Avvik: Utvendig vindusomramming, terrassedører og dør fra vaskerom, har behov for vedlikehold og utskifting av plate under glass på dør fra vaskerom. Det ble registrert fuktighet i utvendig terskel terrassedør og dør til teknisk rom. Det ble registrert noe svartsopp innvendig vinduskarm takvindu.

- Normal levetid for trevinduer før utskifting: 20 til 60år

- Normal levetid for ytterdør/terrassedør i tre før utskifting: 20 til 40år



4. Tak

TG 2 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.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongstein, med lufting via raft og gavler.
Elementpipe er helbeslått over tak.

Merknader: Taktekkingen og undertaket er fra byggeåret. Kompakte himlinger og skråhimlinger uten kontrollmuligheter. Kryploft er ikke kontrollert pga. mangelfull tilkomst.
Utvendige bygningsdeler er befart fra terrenget.
Noe mose ble registrert på betongtaksteinen.
Vindskier har noe råde ved sportsbod og ned mot garasjetak.
- Normal levetid for betongtakstein før omlegging: 30 til 60år.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1995

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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 påvist ventilering av yttertaket.

Uinnredet kaldloft/kott i knevegg.
Kaldt loft ble visuelt undersøkt fra luke i knevegg toalettrom. Undertak med suplater, isolasjon og lufting.

Merknader: Uinnredet kaldloft/kott i knevegg, med tilgang bare på en side.
Kaldloftet fremstår som godt ventilert og tørt under befaringen.
Det ble fuktkontrollert i taksperrer fra luken i knevegg, uten å registrere for høye fuktverdier.
Det ble ikke registrert lekkasjer i gjennomføringer sett i fra 2-etasje.

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 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 som tilstrekkelig.

Terrasser ved inngangspartiet og fra stue er utført med impregnerte materialer.

Merknader: Avvik: Deler av terrassegulv på stuesiden er slitt.

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 eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Nytt bad i 2023 med dokumentasjon og 10-års garanti mot lekkasje.

Flis på veg og malt slett himling. Innredning med slette fronter, heldekkende servant, 1-greps blandebatteri, speil med lyspunkt, høyskap, dusj med glassdører, vegghengt wc med lekkasjesikring/siklemikk og badekar med sluk. Tilluft og avtrekksvifte.

Downlight i taket.

Merknader: Ingen avvik registrert.



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 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.

Fliser på gulv med termostattyrtte varmekabler.

Sluk under badekar, som kan rengjøres.

Rennesluk i dusj.

Merknader: Ingen avvik ble registrert.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 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.

Bad med dokumentasjon som ligger på boligmappa.

Merknader: Det ble ikke boret hull i motstående vegg, da den aktuelle veggen har VVS fordelerskap med flere rør i veggen. Tok i sjansen på å bore hull i veggen, da mulighet for å skade rør var tilstede. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, uten å registrere for høye verdier. Badet har garanti mot lekkasje fra til mars 2033.

7.2 Vaskerom

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger med malt strie og plater i taket.

Utslagskum med 2 greps blandebatteri, VVS fordeler skap, siklemikk, garderobeskap/hyller og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilluft og mekanisk avtrekksvifte.

Merknader: Mangler membran rundt utslagskum.

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på gulv med sluk.

Merknader: Krav til fall og høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved terskel, tilfredsstiller ikke krav til våtrom.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Antar 1995

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Fliser på gulv med sokkelflis og plastsluk, med malt strie på vegg.

Merknader: Det er ikke boret hull i motstående vegg, da vaskerommets vegger ikke blir utsatt for vannbelastning. Og at motsatt vegg er badet eller yttervegg.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, uten å måle for høye fuktverdier.

Ingen dokumentasjon foreligger.

Alder på event. membran er allerede nådd.

- Normal levetid for fliser og smøremembran på gulv før utskifting: 10 til 30år

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

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 2022.

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum, 1- greps blandebatteri. Integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Induksjonstopp, mekanisk avtrekksvifte. Glassplate over platetopp. Waterstop med alarm i kjøkkenbenk. Rør-i-rør ifbm. nytt kjøkken.

Merknader: Ingen avvik registrert.



9. Rom under terreng

9.1 Ikke rom under terreng.

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1995

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som 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 fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør i kobber og rør-i-rør.

Avløp i plast og pvc. Sluk i plast.

Merknader: Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser fra vann eller avløpsrør på befaringsdagen.

- Normal levetid for vannrør av kobber før utskifting: 25 til 50år
- Normal levetid for vannrør av plast/PE/PEX før utskifting: 25 til 75år
- Normal levetid for avløpsrør av PVC før utskifting: 25 til 75år
- Normal levetid for sluk av plast før utskifting: 30 til 50år

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Antaas fra 1995

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Bereder på 200L er plassert i rom med sluk.

Merknader: Avvik: Alder varmtvannsbereder er allerede nådd.

- Normal levetid for Varmtvannsbereder før utskifting: 15-30 år

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i Antar 2017

Luft til luft varmepumpe.

Merknader: Det er ikke utført service iflg. eier., bare støvsugd filter.

Varmepumpe fungerer som ønsket.

- Normal levetid for varmepumpe før utskifting: ca. 15år.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Det er ventiler over vinduer, mekanisk avtrekk kjøkken, bad, vaskerom og toalett rom. Tilluft til bad, vaskerom og toalett rom.

Merknader: Avvik: Mangler tilluft soverom.

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 2015 Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1995

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ukjent

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 ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer i bod under trapp.

Ny måler ble montert i 2017, med samsvarserklæring.

Ny elbil lader 2025. BR elektro, med samsvarserklæring.

Merknader: Det ble ikke lagt frem dokumentasjon på det elektriske anlegget eller det som event. er blitt utført etter byggeår.

- Normal levetid på elektrisk anlegg, før utskifting er 20 til 40år.

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:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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 er ikke opplyst om det er utført radonmåling.

- Røykvarslere og pulverapparat.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Avskallet puss sportsbod. Over halvparten av forventet levetid for takrenner er allerede nådd.
2.1	Yttervegger
	Utbedring avvik: Svartsopp.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Utbedring avvik.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Utbedring av råte vindskier og generelt vedlikehold av vindskier.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Slitt terrassegulv.
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
10.5	Ventilasjon
	Etablere tilluft.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Prisoverslag i post 7.2.3
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Prisvurdering i post 7.2.3
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Event. rehabilitering av vaskerom til dagens krav for våtrom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-