

STOR FAMILIE ENEBOLIG

Røsslyngveien 14

9912 Hesseng

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Per Ivar Norbeck

Dato: 06/06/2025

Solheimsveien 5

Kirkenes 9900

90603555

taksering-4U@outlook.com



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:25, Bnr: 2
Hjemmelshaver:	Knut Nystad og Natella T Nystad
Seksjonsnr:	327
Festenr:	0
Andelsnr:	0
Tomt:	842 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat parkering inn fra kommunal vei
Vann:	Off
Avløp:	Off
Regulering:	Kommunal
Offentl. avg. pr. år:	20 000
Forsikringsforhold:	Fremtind
Ligningsverdi:	2 500 000
Byggeår:	2008

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

04.06.2025

Oppholdsvær og 5grader

Boligen ble befart på dagtid.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Forutsetninger:

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene.

Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjons testing av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer og varmepumper o.l er ikke foretatt.

Funksjons testing av markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

Oppdragsgiver:

Knut Nystad

Tilstede under befaringen:

Natella

Fuktmåler benyttet:

Tramex 5 og Protimeter

OM TOMTEN:

Flat tomt som er oppfylt og har støtte mur langs store deler av tomten.

Inngangsparti er steinlagt inn mot entre terrasse. Blomsterbed og belynings stolper.

Tomten har gressplen og er beplantet.

OM BYGGEMETODEN:

Helstøpt betongflåte.

Boligen er satt opp i tradisjonelt bindingsverks konstruksjon med tre bjelkelag og takstoler i tre.

Boligen er oppført etter eldre Tec-97 standard.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som meget flott og oppgradert i forhold til Tec standarden. Her er bruk materiell og handverks løsninger som gjør at dette huset vil bestå godt med riktig vedlikehold.

Boligen har boret vannanlegg for varme, dette gjør at huset nesten er selvberget med varme uten strøm forbruk.

Huset har strømforbruk på ca 14 000kWh pr år mot normalt 30 000kwh på et så stor hus og garasje

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Grunnbok

Eiendomsregisteret

Tegninger

Samsvarserklæring el

Byggsøk

Ferdig attest hus og garasje

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Yttergang og soverom 1 nede i 1etasje og hoved soverom 1 etasje har skyvedørs innredning med innredning.

Vaskerom har flere reoler med tråd kurver.

Lakkert furu trapp med vanger og trappetrinn i lakkert furu. Lite slitasje TG1

På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i 1 og 2.etasje, målt normale verdier. TG1

Etasje skiller av bjelkelag i tre: Retnings avvik/hellings avvik målt lokalt avvik på 15mm til 20mm. TG1

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinylbelegg er 15 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av fliser på gulv og vegg 20 - 35 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakking/maling av tregulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskilte av tre er 40 - 60 år

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

1etasje: Fliser og parkett

2etasje: Fliser og parkett

Garasje: Betong gulv ubehandlet

Vegger:

1etasje: Fliser, tapet, malte flater og panel

2etasje: Fliser, tapet, malte flater og panel

Garasje: OSB plater malt

Tak:

1etasje: Panel malt og umalt

2etasje: Panel malt

Garasje: OSB malt

Listverk tak/vegg er i hele huset utenom badstuen er av typen hulkil som er beiset og lakkert.

Listverk Gulv er beiset og lakkert utenom badstue

Listverk gerikt dør og vinduer er profilert som er beiset og lakkert.

Vegger, tak/himlinger og gulv fremstår i meget god stand, det noe sot i tak i 1.etasje, små merker på vegger etter gamle veggfester og bilder. Stedvis knirk i gulv og bruks slitasje på overflaten. TG1

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	6 060 000	
- Fradrag:	100 000	
= Teknisk verdi bolig:	5 960 000	5 960 000
Garasje	640 000	
	45 000	
	595 000	595 000
Utebod	60 000	
	10 000	
	50 000	50 000

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
1etasje	101			42		
2etasje	92			6		
SUM BYGNING	193			48		
SUM BRA	202					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	32					
Utebod	9					
SUM BYGNING	41					
SUM BRA	45					

BRA-i:

BRA-i: 193m².

1.etasje: Entre, Hall med trapp, vaskerom, bad, badstue, soverom 1, stue og kjøkken med åpen løsning.

2.etasje: Gang med trapp, bod, soverom 2, bad, soverom 3, lofts stue, soverom 4 og soverom 5.

1etasje:

Entre: Med fliser på gulv, brystnings panel og tapet på vegg. Tak består av malt panel. Trapp opp til 2 etasje og skyvedørs garderobe.

Vaskerom: Med fliser, membran og 1 sluk, Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Egen dyp utslagsvask.

Varmtvannsbereider fra byggeår.

Teknisk anlegg til jord varme anlegg. Vegg skap med fordeling av vannboren varme til alle gulv i 1 etasje og 2 etasje.

El skap med moderne oppsett og automatsikringer. Samsvarserklæring og innholds fordeling av kurser.

Rør i rør vegg skap med overløp direkte til sluk.

Bad og badstue: Fliser på gulv og vegg. Innredning fra bygge år med overskap og speil. Innebygd toalett i 45 grader. Dusj nisje med glassdør. Glassdør inn til badstue med flislagt gulv og sokkel flis, trepanel på vegger og i tak. Benker av badstue vennlige materialer. Dusj nisje er det frest vekk gammel fug på vegger og gulv og lagt ny fug med impregnering i fugemassen. Overgang gulv og vegger er silikonert å nytt. Fukt styrt vifte er montert i dusj nisje. Spottere i tak.

Soverom: Eike parkett, tapet og panel. Skyvedørs garderobe er montert med innredning.

Stue og kjøkken:

Flis og eikeparkett, brystnings panel, tapet og malte flater. Tak har malt panel. Vedovn med skifer kappe. Varmepumpe

Flislagt pipe og brannmur. Stue har terrasse dør ut til inngjerdet markterasse mot Nord/øst.

Kjøkken har malte glatte fronter i dus farge, innfelte hvitevarer, Hjørne løsning på ovn og vifte i rustfritt stål. Vifte med rør ut yttervegg.

Alle hvite vare medfølger.

2etasje:

Hall/lofts stue Eikeparkett, panel og malt strie, Beiset listverk i kontrastfarge. Skråtak.

Terrassedør ut til balkong med overbygget tak. Balkongen har rekkverk og terrasse gulv i tre.

Hall har montert kjøle luft til luft aggregat med innerdel montert på vegg i hall.

Bod: Eikeparkett og malte vegger. Skråtak.

Hoved soverom: Eikeparkett, malte vegger. Panel i tak. Skråtak. Skyvedørs garderobe.

Bad: Flis på gulv og vegger, innredning fra byggeår med støpt benkeplate med vask, overskap og speil.

Innebygd toalett montert i 45grader i hjørne. Innefellbare dusj vegger med nedfelt dusj nisje i gulv.

Gulv er ny lagt etter membran ikke ble godkjent under første befaring. Membran og forsterkning ned i sluk er reparert av godkjent firma.

Soverom 3-4-5: Eike parkett, panel og malte vegger. Panel i tak. Skråtak

BRA-e:

BRA-e: 41m².

Garasje isolert. Elektrisk ledd port, isolert og med EL bil lader. Vegger kladd med OSB som er malt. Betong gulv med noe grov overflate, ubehandlet.

Garasjen har montert varmepumpe.

Utebod, laftet 1" uisolert, med vindu og låsbar dør. Tregulv.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. [https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal- og volumberegninger-av-bygg/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/).

I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 193m².

1.etasje: Entre, Hall med trapp, vaskerom, bad, badstue, soverom 1, stue og kjøkken med åpen løsning.

2.etasje: Gang med trapp, bod, soverom 2, bad, soverom 3, lofts stue, soverom 4 og soverom 5.

BRA-e: 41m².

Garasje isolert med elektrisk ledd port, isolert og med EL bil lader.

Utebod, laftet 1" uisolert, med vindu og låsbar dør. Tregulv.

TBA: 48m²

Veranda 2 etasje utenfor lofts stue, overbygget med tak.

Markterrasse med utgang fra stue 1 etasje, rekkverk og mulighet for utgang til plen.

Entre veranda ved inngangs parti med overbygget tak over inngangs døren.

2.etasje har skrå himling og noen områder med ikke målbart gulvarealer som skyldes skråtak. Disse områdene er allikevel tatt med i m² måling som BRA da knevegger er så høye at arealene kan brukes.

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.

Areal opplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra areal opplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygnings sakkyndig 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 og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

GARASJE / UTHUS:

Garasje på 32m² oppført i 2008. Garasjen har saltak tekket med taktro og shingel. Betong støpt fundament til grunn og grunnmur i leca. Isolert garasje med isolert dør og vindu. Garasjen er plate slått og malt innvendig. Elektrisk og isolert port. Noe grov betong på gulv i garasjen, og noen sprekker. TG1

Det er mulig å inspisere undertak og lufting.

Ytterkledning framstår i god stand, har behov for 1 strøk med dekkbeis.

Yttertak framstår i grei stand men har behov for vask

Det er små avflassing av betong overflaten ved garasjeport.

På befaringsdagen ble det fuktsøk på tilfeldige utvalgte steder på betongdekke, dette ligger godt innenfor anbefalte verdier. Det er tilstrekkelig fall fra grunnmur ut til terreng.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens system med drensledninger er 2- 5 år

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.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.

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:

Per Ivar Norbeck

Handverker - Byggmester - Bygnings Ingeniør - Takstkonsulent - Prosjektleder - Uavhengig kontrollør

06/06/2025

Per Ivar Norbeck

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er 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.

Eier opplyser om at store deler av tomten er utgravd ned til god grunn og oppfylt med gode drenerings masser.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Gressplen rund halve huset med gode avrennings forhold. Mellom huset og garasje er det lagt brostein uten fall eller avrenning.

Merknader:

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.

Liggende panel, utlufting bak panel er tilstede. Ytterpanel dekk beiset i dempet farge.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer fra byggeår, 3 lags. Vinduer er testet. Vinduer er trekk inn til vindsperre og teipet. Utført og med beslag i nerkant.

Merknader:

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.

Taktro med shingel.
 Lufting eller ventilering er ikke mulig å kontrollere uten demontering.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2007

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Mini pipe fra Finland. 45*45. Pipen består av ytterkappe og innerrør. Feie luke i stue.

Merknader:

5. Loft

TG 1 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.

Inngang til loft fra luke i tak over inngangs parti.

Inngang til kaldloft fra luke på balkong i 2 etasje.

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 som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkongen bygget over karnapp i stue/kjøkken løsning. Balkongen har overbygget tak

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Teknisk rom

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 fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Malte glatte vegger, panel i tak.

Merknader:

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.

Flis lagt gulv med sokkelflis på vegg.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er synlig i sluk under klemring. Klemring er ikke demontert.
 Indikasjons målt rundt sluk, yttervegger uten forhøyede utslag.

Normal levetid på membran 25-30 år. Membran er over halvgodt levetid

Merknader:

7.2 Bad og badstue

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Badstue panel på vegger og i tak

Merknader:

TG 1 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med sokkel flis, sluk under badstue ovn.

Merknader: Noe vann ansamling under badstue dør ved bruk av mye vann. Ingen dørstokk, fliser lagt samme fra bad.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader:

7.3 Bad 2 etasje

TG 1 7.3.1 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 og panel i tak.

Merknader:

TG 1 7.3.2 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 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.

Flislagt gulv. 30*60 og 10*10 i nedfelt dusj nisje.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007 2025

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran fra byggeår. Denne manglet forsterknings membran i sluk og membran lå ikke skikkelig under klemring og O-ring

Merknader: Dette er reparert av godkjent firma.

Ny membran er lagt i dusj sone.

Gammel membran er på skjøtet, ny forsterkning er lagt til sluk.

8. Kjøkken

8.1 1 etasje

TG 1 8.1 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra 2007

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.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Ingen

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Merknader:

10. VVS

TG 2

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader:

TG 1

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

VVB bereder står på teknisk/vaskerom, Rom har sluk i gulv

Merknader:

TG 1

10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Boligen har jordvarme anlegg med IVT pumpe på 12kwh. Ny pumpe i 2019.

Hull til jordvarme er boret ned til 180m.

Merknader:

TG 1

10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2007

Boligen har luft til luft varmepumper, disse er ikke funksjons testet. Eier er godkjent kjøle montør og har montert disse selv.

Boligen har Jordvarme anlegg oppkoblet til IVT pumpe. Alle rom i huset har innlagt vannbåren varme.

Merknader:

TG 1

10.5 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

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 2007

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2007

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 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 ikke er tette.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

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:

Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høyde kravet gjelder også rekkverk på mellom repos og retur rekkverk på repos.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
7.1.3	Teknisk rom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 pga membran over halvveis i sin levetid. Ingen andre urovekkende årsaker.
7.2.3	Bad og badstue Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 pga av alder, halvgodt levetid på membran.
7.3.3	Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Resten av gulvet er halv godt i levetiden og derfor TG2
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 pga ingen spalte for avløp under innebygget toalett