



Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Åsveien 19

9910 BJØRNEVATN

5605/23/0/2/0/0

Rapportdato

14.12.2024

TG 0		0
TG 1		11
TG 2		8
TG 3		2
TG IU		3

ÅSVEIEN 19 - 5605/23/0/2/0/0

Befaring utført den 03.12.2024 av:



Bjørn-Stian Bratbak
BS BRATBAK TAKST
& CONSULTING

Tunstadbakken
22
9901 Kirkenes

+4795826088
post@bsbratbaktakstogconsulting.no



Fagbrev som tømmer siden 2004 og har i ettertid gått fagskole med fordypning innen bygg. Utdannet takstmann gjennom Byggmesternes takseringsforbund BMTF.





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

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.



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, 2007.

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. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

ÅSVEIEN 19 - 5605/23/0/2/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger 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.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med retningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen 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.

ÅSVEIEN 19 - 5605/23/0/2/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Åsveien 19 , 9910, BJØRNEVATN

Matrikkel: 5605/23/0/2/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1962

Tomt: 735.60 m²

Type tomt: BESTÅENDE FESTEGRUNN

Hjemmelshaver(e): Kent-Ove Schelander, Kine Floer

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Liggende kledning av trepanel, saltaksform tekket med stålplater. Vinduer av forskjellige aldre, datostemplinger fra 89, 09 Og 2023.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringdagen

Boligen ble inspisert i mørke med snø på utvendige overflater som f.eks terrasse og på tak. Utvendig inspeksjon bar noe preg av værforholdene, og det anbefales ny kontroll/ undersøkelse når dette blir mulig.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

IKEA kjøkken fra 2010, bad 2009, drenering 2007, yttertak 2007, stålpipeline rehabilitering i 2021, garasje bygd i 2007 og flere vindu byttet i 2023. Ny ytterkledning 2000. Lektet ut og kryss etterisolert med 5 cm isolasjon. Nye asfaltplater og vindsperre.

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

1. Etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
92 m ²	0 m ²	92 m ²	0 m ²
Beskrivelse primærrom Entre/ gang, to soverom, bad, stue og kjøkken med åpen løsning.		Beskrivelse sekundærrom	

Kjeller

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
82 m ²	0 m ²	82 m ²	0 m ²
Beskrivelse primærrom Vaskerom, bod og kjeller stue. Kunn kjellerstue som er innredet.		Beskrivelse sekundærrom	

Loft

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
7 m ²	35 m ²	42 m ²	0 m ²
Beskrivelse primærrom Loftsstue/ garderobe, soverom.		Beskrivelse sekundærrom Ikke målbart areal pga lav takhøyde.	

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
181 m ²	35 m ²	216 m ²	0 m ²

Merknader om areal: Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og

"Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

1. Etasje			
BRA-i 92 m ²	BRA-e 49 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, to soverom, bad, stue og soverom med åpen løsning.	Beskrivelse av BRA-e Isolert garasje med varmepumpe	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
Kjeller			
BRA-i 82 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Vaskerom, bod og kjellerstue	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
Loft			
BRA-i 7 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Loftsstue/garderobe og soverom	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
Sum areal			
BRA-i 181 m ²	BRA-e 49 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 0 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 230 m ²			

Merknader om areal: GUA (Gulvareal) / ALH (lav takhøyde) er målt på enkelte rom. Dette gjelder: loftsetasje. Ingen hindringer ved oppmålingen. Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

ÅSVEIEN 19 - 5605/23/0/2/0/0

Ikke målbart areal (ALH)	Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).
--------------------------	---

Loft	
BRA 7 m ²	ALH 35 m ²
GUA 42	Beskrivelse av ALH Rom med lav takhøyde.



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

8

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Grunnmur / fundamenter: Undersøkelse av grunnmur viser tegn tydelige sprekker, men opplysningen fra eier om at sprekken er utbedret med at det er støpt ny mur utvendig med gjennomgangs bolter i eksisterende mur. Gjort av en tidligere eier. ca 1990. Ingen endring ift mur så lenge dagens eier har bodd i huset siden 1996.

Drenering: Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller/sokkeletasjen. Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Kjeller oppleves som tørr befaringsdagen.

Rom under terreng: På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2. Rom under terreng oppleves som tørre befaringsdagen.

Takrenner og nedløp: Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann. TG2 pga manglende dokumentasjon på utførelse.

VVS: Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk. Komfyrvakt ikke installert.

Innvendige overflater: Overflater vurderes til å være i normalt god stand. Noe slitasje på enkelte laminat gulv.

ÅSVEIEN 19 - 5605/23/0/2/0/0

2

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Trapp til loft: Trappen vurderes å være sikkerhetsmessig svekket og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Trapp til kjeller: Trappen vurderes å være sikkerhetsmessig svekket og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

3

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Radonsikring:

Takkonstruksjon: Da takkonstruksjonen var snølagt ble utvendig besiktelse ikke foretatt.

Taktekking og beslag: Da taktekkningen var snølagt ble ikke dette kontrollert.

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Selger nevner at arbeid i boligen er utført som egeninnsats uten noen form for dokumentasjon.
Selger nevner at det finnes dokumentasjon på det elektriske, pipe og vinduer som er byttet.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er gått igjennom med selger på befaringdagen.

Når ble egenerklæringen signert?

03.12.2024

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Kommentar:

Det bemerkes at enkelte vinduer i kjeller rom for varig opphold ikke tilfredsstillende kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv.

På loft er rom høyden lavere enn 2,0m. Dette gjør at rommet ikke er godkjent som rom for varig opphold. Rommets takhøyde er over 1,9m med en bredde over 0,6m som gjør rommet likevel måleverdig.

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Undersøkelse av grunnmur viser tegn tydelige sprekker, men opplysningen fra eier om at sprekken er utbedret med at det er støpt ny mur utvendig med gjennomgangs bolter i eksisterende mur.

Gjort av en tidligere eier. ca 1990. Ingen endring ift mur så lenge dagens eier har bodd i huset siden 1996.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Bilde:



Synlige gjennomgangs bolter etter reparasjon av grunnmur.



To innredet rom i kjeller



Kjeller stort sett uinnredet

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Drenering er fra 2007.

Nye telefrie masser ca 2 m ut fra huset med fiber duk i full høyde utenfor de telefrie massene.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplast?

Nei

Kommentar:

Eier opplyser om at topplast/grunnmursplast ikke er festet.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller/sokkeletasjen.

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.



Kjeller oppleves som tørr befraingsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Feste topplast/grunnmursplast.

Levetid: Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1-5 år. Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Ja

Kommentar:

To rom i kjeller har utforet vegger.

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Ja

Er det synlige tegn til fukt?

Ja

Kommentar:

Synlig fukt under trapp i kjeller, målt med fuktmåler.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Fuktmåling med pigg ble gjort på tilfeldige steder, utslag kunn under trapp i kjeller.

Er rommet ventilert?

Ja

Kommentar:

Ventiler er montert i vegg.

Totalvurdering av rom under terreng**Kommentar:**

På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.

Rom under terreng oppleves som tørre befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Bilde



Stolpe til trapp støpt inn og står på grunn.

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Totalvurdering av radon

Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot NVE kartdata. Takstmannen foretar ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

Skred**Sikker plassering mot skred?**

Ja

Flom**Sikker plassering mot flom?**

Ja

Byggegrunn:

Leire

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Ny terrasse bygd i 2017

Ny ytterkledning, lektet ut med 5 cm kryss isolering, asfaltplater og vindsperre år 2000.

Fasade

Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger**Kommentar:**

Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende/stående trekledning. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes. Ingen tegn til skader med behov for tiltak ble registrert.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

Bilde



Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Trekarmsdør. 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostempler fra: 89, 09 og 23

Ytterdøren en byttet i 2023.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

TG 2 på de eldste vinduene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Bilde



1989



2023

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠️ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠️ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Bilde

Bilde tatt av eier.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Da takkonstruksjonen var snølagt ble utvendig besiktelse ikke foretatt.

Bilder



Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Ja

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Loftet innredet i 2005, utført som egeninnsats og vennetjeneste.

Nytt rømmingsvindu og stige på yttervegg er montert i 2023 (kan dokumenteres).

Kan arbeidet dokumenteres?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket i himling eller knevegger.

Bilde



Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Yttertak byttet i 2007.

Inspisert fra:

Annet

Taktekking:

Lakkerte stålplater

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag**Kommentar:**

Da taktekkingen var snølagt ble ikke dette kontrollert.

Levetid: Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, folierte himlingsplater i tak.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Renovert i 2009.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Bilde**Er det fall til sluk?**

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

! Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

! Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk****TG 2** **Kommentar:**

TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Vegghengt toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

- ⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført fuktmåling via hulltaking da vegg fra tilstøtende rom har med stor sannsynlighet skjult el og rør anlegg og risikoen for og treffe dette er stor.

Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk



Kommentar:

Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

TG2 pga manglende dokumentasjon på utførelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Ildsted ble ikke funksjonstestet.

Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feierevesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde



stålpipe satt inn i murt teglsteinspipe(fra boligens byggeår) Utført 2021 av Varja Entreprenør AS.



Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Etasjeskiller er trebjelkelag.

Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.

Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Målt avvik skal angis.

Ingen nivåforskjell mellom rom.

Lokalt avvik <10 mm. Totalt avvik <15 mm.

Gulv avrettet med egeninnsats/vennetjeneste 2009.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp**Kommentar:**

Trappen vurderes å være sikkerhetsmessig svekket og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere sikkerhetslist under trinn slik at det ikke overstiger 10cm spalteåpning.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Bilde

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp**Kommentar:**

Trappen vurderes å være sikkerhetsmessig svekket og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere sikkerhetslist under trinn slik at det ikke overstiger 10cm spalteåpning.

Levetid:

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Kaffemaskin, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal brukslitasje.


Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales etablering av komfyrvakt.

Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninnstallasjoner.

Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Bilde



Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken. År 2010.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Varmepumpe

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Berederen er datert 09/03 og rommer 194 liter.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk.



Komfyrvakt ikke installert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablering av lekkasjevakt ved bereder.

Levetid: Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år. Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Bilde



Varmepumpe installert i 2023 av Elektrikern AS

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygnings sakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

El kontroll av hele huset med feilrettinger og ny samsvarserklæring utført av Elektrikern AS - 2023.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert før 2014 og fast tilkoblet strøm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Kommentar:

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Bilde



Kursfortegnelse

Elektriker'n

Årsrapport 2020

Opplysningsvesenetskontoret

230

ET - 2 Stør

807033142920200

2. Etg

PFXP-4010

Kontrollspesifikasjon

Linje	Best.-nr.	Antall	Type	Pris	Antall	Levings	Ant. deler
1	Umskretning og Eterkabelnett	10	B	30	300	1,5	
2	Stikk	10	B	10	100	1,5	
3	Stikk med Kuflet gjenng og Sene 1	10	B	10	100	1,5	
4	2. Etg	10	B	30	300	2,5	
5	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
6	Stikk	10	B	30	300	2,5	
7	Stikk og Løst stikk	10	B	30	300	1,5	
8							
9							
10							
11	Umskretning, Adresser, 230V og 120V	10	C	30	300	2,5	
12	Stikk, Kuflet gjenng og Sene 1	10	C	30	300	2,5	
13	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
14	Stikk	10	C	30	300	2,5	
15	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
16	Stikk	10	C	30	300	2,5	
17	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
18	Stikk	10	C	30	300	2,5	
19	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
20	Stikk	10	C	30	300	2,5	
21	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
22	Stikk	10	C	30	300	2,5	
23	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
24	Stikk	10	C	30	300	2,5	
25	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
26	Stikk	10	C	30	300	2,5	
27	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
28	Stikk	10	C	30	300	2,5	
29	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
30	Stikk	10	C	30	300	2,5	
31	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
32	Stikk	10	C	30	300	2,5	
33	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
34	Stikk	10	C	30	300	2,5	
35	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
36	Stikk	10	C	30	300	2,5	
37	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
38	Stikk	10	C	30	300	2,5	
39	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
40	Stikk	10	C	30	300	2,5	
41	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
42	Stikk	10	C	30	300	2,5	
43	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
44	Stikk	10	C	30	300	2,5	
45	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
46	Stikk	10	C	30	300	2,5	
47	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
48	Stikk	10	C	30	300	2,5	
49	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
50	Stikk	10	C	30	300	2,5	
51	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
52	Stikk	10	C	30	300	2,5	
53	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
54	Stikk	10	C	30	300	2,5	
55	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
56	Stikk	10	C	30	300	2,5	
57	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
58	Stikk	10	C	30	300	2,5	
59	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
60	Stikk	10	C	30	300	2,5	
61	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
62	Stikk	10	C	30	300	2,5	
63	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
64	Stikk	10	C	30	300	2,5	
65	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
66	Stikk	10	C	30	300	2,5	
67	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
68	Stikk	10	C	30	300	2,5	
69	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
70	Stikk	10	C	30	300	2,5	
71	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
72	Stikk	10	C	30	300	2,5	
73	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
74	Stikk	10	C	30	300	2,5	
75	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
76	Stikk	10	C	30	300	2,5	
77	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
78	Stikk	10	C	30	300	2,5	
79	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
80	Stikk	10	C	30	300	2,5	
81	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
82	Stikk	10	C	30	300	2,5	
83	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
84	Stikk	10	C	30	300	2,5	
85	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
86	Stikk	10	C	30	300	2,5	
87	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
88	Stikk	10	C	30	300	2,5	
89	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
90	Stikk	10	C	30	300	2,5	
91	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
92	Stikk	10	C	30	300	2,5	
93	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
94	Stikk	10	C	30	300	2,5	
95	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
96	Stikk	10	C	30	300	2,5	
97	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
98	Stikk	10	C	30	300	2,5	
99	Stikk og Løst stikk	10	C	30	300	2,5	
100	Stikk	10	C	30	300	2,5	



Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

6 liters A B hånd slukker er observert i bolig på befarings dagen

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Det observeres flere serie koblede røykvarslere i boligen. Ikke funksjon testet av undertegnede.

Bilde**Overflater gulv**

Laminat og fliser

Overflater vegg / himling

Malte veggplater, fliser og folierte himlingsplater.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Overflater vurderes til å være i normalt god stand. Noe slitasje på enkelte laminat gulv.

Markedsverdi

Kr 3 550 000

Teknisk verdi

Kr 3 150 000

Kilder til verdisettingen

Tilsvarende boligsalg,
Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for området,
Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for området, propcloud

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget**Kommentar:**

Fullisolert garasje med varmepumpe. Garasje står noe utenfor tomtegrense i bakkant. Normal bruksslitasje

Bilde

Varmepumpe i garasje.