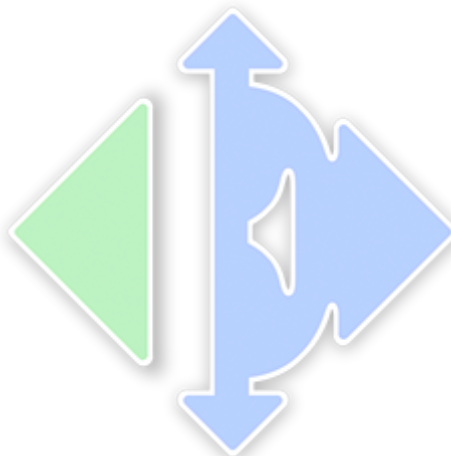




Rekkebolig
 Lyngvegen 1D
 5460 Husnes



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
16	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

Bjarte Litlabø

Dato: 18/03/2025

Litlaboveien 270

Stord 5417

41212244

blitlabo@gmail.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:144, Bnr: 70
Hjemmelshaver:	Amalie Aksnes Haugland og Sondre Røssland
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	10636
Tomt:	18500 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Kommunal vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse iht kommuneplan
Offentl. avg. pr. år:	ca 22000
Forsikringsforhold:	Sparebank 1/fremtind
Ligningsverdi:	Ikke kjent
Byggeår:	1967

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.03.25
Forutsetninger:	Pent vær, 8 grader og opplett vær. God tilkomst til å kontrollere overflater. Ingen møbler flyttet under befaringen.
Oppdragsgiver:	Sondre Røssland
Tilstede under befaringen:	Bjarte Litlabø
Fuktmåler benyttet:	Portimeter MM3

OM TOMTEN:

Felleseiet tomt med asfaltert tilkomstvei og oppstillingsplass for bil.
Opparbeidet hage med terrasse på mark, plen, blomsterbed, prydbusker og hekk
Eiendommen ligg sentralt til med kort avstand til skole, barnehage, idrettsanlegg, Husnes sentrum og turområder.
Tomten ligg skjermet til med gode solforhold og noe sjøutsikt

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt rekkebolig med grunnmur i betong
 Bindingsverk i tre med utvendig trekledning.
 Vinduer i treverk
 Saltak av trekonstruksjon og yttertak av betong takstein.
 Bygningen er del av borettslag. Utvendig vedlikehold og oppgraderinger er borettslaget sitt anvarsområde

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er del av borettslag som er ansvarlig for utvendig vedlikehold og oppgraderinger. Innvendig er boligen jevnlig oppgradert og holder en god standard ut i fra alder.

ANNET:

Det er observert brannvarslere og slukkeutstyr i boligen.

DOKUMENTKONTROLL:

Grunnbok, eiendomsverdi.no og kommunekart.com

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

-Panel og tapetserte overflater på alle vegger

TAK:

-Panel i himlinger

GULV:

-Laminat på gulv i 1.og 2.etasje

-Tregulv i underetasje

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bad med baderomsplater på vegger og panel i himling. Ny baderoms innredning med speil og heldekkende vask med et greps blandebatteri.

Keramiske fliser på gulv. Ny dusjsone med nye plater på vegger, ny membran, ny dusjvegg og garnityr

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av enhet

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende endringer er registrert etter byggeår:

- Nyere laminatgulv.
- Ny dusjsone på bad
- Ny baderoms innredning og toalett
- Nye fronter på kjøkken
- Ny levegg på terrasse

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:	3.300.000	
- Fradrag:	2.100.000	
= Teknisk verdi bolig:	1.200.000	1.200.000
Utvendig bod	50000	
Fradrag	5000	
Teknisk verdi bod	45000	45000

Tomteverdi: **350.000**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 1.595.000

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er beregnet ut i fra andre solgte boliger i området og standard på boligen.

Boligen er godt vedlikeholdt innvendig med nymalte overflater og holder en god standard. Ny innredning og dusjsone på bad.

Eiendommen ligg sentralt til på Husnes i Kvinnherad kommune med kort vei til skoler, barnehage, idrettsanlegg, turområder og butikker.

Eiendomme ligg solrikt til med noe sjøutsikt mot øst og vest.

Andel av fellegjeld er oppgitt til å være på kr 310.660.-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje	20				20	
1.etasje	61			47	61	
2.etasje	58				58	
SUM BYGNING	129			47	129	
SUM BRA	129					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Utvendig bod		7				7
SUM BYGNING		7				7
SUM BRA		7				

BRA-i:

Følgende rom er definert som BRA-i:

Underetasje:
 -Vaskekjeller
 1.etasje:
 -Entre
 -Kjøkken
 -Stue
 2.etasje:
 -Gang
 -Bad
 -Soverom x3
 -Garderobe

BRA-e:

Følgende rom er definert som BRA-e:
 Utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken av rommene på befaringen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Tilhørende utvendig bod på 7,5kvm (BRA-e)

Gulvarealer i 2.etasje er på 61kvm. Lav takhøyde på deler av et rom.

Areal med høyde under 1,9m i underetasje er på ca 25kvm

GARASJE / UTHUS:

Frittstående uthus/bod med bindingsverk i treverk og utvendig trekledning. Saltak med yttertak av betongtakstein.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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:

Bjarte Litlabø

Byggmester & Takstmann

18/03/2025



Bjarte Litlabø

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.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygget og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Byggegrunn på faste fyllmasser av stein på fast grunn.

Betong grunnmur og støpt dekke mot grunn. Kryp kjeller på deler av bygg

Merknader:

TG 1 1.2 Kryp kjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Kryp kjeller i bruk som lagrings bod.

God gjennomstrømning av luft

Merknader: Ingen tegn til fukt eller mangler på kryp kjeller

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Merknader: Det er fall bort i fra bygning og drenerende masser i grunn.

Drenering av takvann i eget drens system

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 ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk, med utvendig kledning av tre

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.

Det registreres luftespalte i underkant av kledning på steder med tilkomst.

Vinduer har vannbord i tre i underkant og overkant av vinduer.

Merknader: Utvendig vedlikehold besørget av borettslag

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 består i hovedsak av trevinduer med to lags isolerglass

Ytterdør og terrasse dør i tre.

Innerdører som trefyllingsdører.

Merknader: Vinduer og ytterdører er skiftet senere år.

Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet og funnet i god tilstand.

Punkterte glass kan forekomme, for å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Bakenforliggende tetting ikke tilgjengelig for kontroll.

4. Tak

TG 1

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon av treverk virker til å være i god stand.

Kontrollert for fukt på tilgjengelige plasser innvendig på kaldloft

Lufting og ventilering av undertak er tilgjengelig fra innside.

Utvendig betong takstein med underliggende sutak, papp og lekter

Merknader:

TG 1

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1968

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

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

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 anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Betong takstein som yttertak

Undertak av sutak med papp, lekter og reker for takstein

Pipe i lettlinkerbetong med utvendig murpuss

Det er ikke snøsikring på tak

Merknader: Utvendig del er borettslaget sitt ansvarsområde

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.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loft er innredet i byggeår.

Innvendig kaldloft er kontrollert fra tilgjengelig kaldloft

Ingen tegn til fukt eller lekkasjer i og rundt gjennomføringer.

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.

Terrasse med utgang i fra stue.

Konstruksjon, dekke og rekkverk i treverk. Ikke tilkomst til kontroll av underliggende fundamenter.

Deler av terrasse på mark uten rekkverk

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomsplater på vegger og takessplater i himling.

Baderoms innredning med heldekkende vask og et greps blandebatteri. Gulvstående klosett og dusjsone med glassvegg og garnityr

Merknader: Dusjsone er fornyet i 2025 med blandt annet nye plater på vegger.

Det er etter montert tettelist i underkant av baderomsplater i dusjsone. Resterende bad har ikke tettelist

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Keramiske fliser med sokkelflis på vegg. Bad er delt i to deler: Dusjsone er renoverert i 2025 med nye fliser og membran og resterende gulv er i fra ca 2006-10.

Fall på gulv er målt til 25mm fra topp gulv til topp sluk i dusjsone. Resterende gulv har lite/ingen fall mot sluk. Et parti har noe motfall til sluk

Terskelhøyde er målt til 70mm

Topp tettesjikt er målt til 60mm fra topp sluk.

Merknader: Dagen krav til fall på badegulv tilsier at det skal være fall til sluk for bruksvann og evt lekkasjevann. Dette punktet er ikke oppfylt, men bad har god bruksevne med dagens bruk og ny dusjsone med godt fall til sluk.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006/2025

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran i fra ca 2006 på deler av bad og 2025 i dusjsone. Baderomsplater på vegger.

Smøremembran er ikke tilgjengelig for kontroll da den ligg skjult i konstruksjon, membran er påvist under klemring i sluk av plast.

God tilkomst til rengjøring av sluk.

Arbeidet er fagmessig utført, men det er ikke fremvist dokumentasjon på membran og utført arbeid på hele badet.

Dokumentert arbeider i dusjsone

Fuktkontroll i tilstøtende vegg uten tegn til fuktutslag.

Merknader: Det mangler tetteliste i overgang baderomsplater og sokkelflis på bad utenfor dusjsone.

Tetteliste er ettermontert i dusjsone.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

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.

Kjøkken med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask og et greps blandebatteri. Nye fronter på kjøkken i 2024/25

Frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin

Mekanisk avtrekksvifte over koketopp

Merknader: Overflater fremstår i god tilstand. Noe bruksslitasje må påberegnes på benkeplate og skap skrog.

Det ble ikke avdekket noe mekaniske mangler på kjøkken ved tilfeldig kontroll av skap og skuffer.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

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.

Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonsskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Kjellerrom med panel på vegger og noe synlig betongvegg. Panel i himling.
Ventiler i vegger

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Betonggulv med oppforet tregulv. Ikke tilkomst til kontroll av underliggende betonggulv.
Sluk i gulv ligg skjult under luke.

Merknader: Bygningsdel bør følges med pga alder og ukjent utførsel på oppforet tregulv



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.

Fuktsøk på synlige betong overflater og på synlig treverk uten tegn på verdier over normalt.

Merknader: Godt inneklima i rom på befaringen

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1968
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
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, og det må regnes som utgått på dato.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Kobberrør i fra byggeår som rør installasjon i bygget. Hovedstoppekransen er plassert i kjeller.
Soyl avløpsrør er synlig i kjeller.

Merknader: Det er opplyst i fra eier om at det er pågående prosjekt i borettslaget om utskiftning av avløpsrør i grunn og hovedstamme i bolig.



TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 194L plassert i kjeller med sluk. Ukjent årstall på bereder.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmepumpe fra ukjent årstall plassert i stue.
 God funksjon på befaringstidspunktet

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
 Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i vegger og mekanisk avtrekk fra vaskerom, bad og kjøkken.

Merknader: Godt inneklime i boligen på befaringen

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2024

Resultatet var tilfredsstillende.

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer og 10 kurser iht kursoversikt.

Hovedsikring på 50A og overspenningsvern.

Det er opplyst at det har vært el kontroll på elektrisk anlegg i 2024. Avvik er lukket

Det er nye sikringer i sikringsskap men det er ikke 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 ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema er levert. Det er opplyst om arbeid med ny dusjsone på bad og noe renovering siste periode. Det er ikke opplyst om kjente feil eller mangler. Det er nylig vert EL kontroll i bygningen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 med grunnlag av lite fall på badegulv og alder på overflater.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 med grunnlag av alder på deler av tettesjikt samt manglende tettelist i overgang fliser og veggplater
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	TG2 med grunnlag av alder på underliggende batonggulv.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 med grunnlag av alder på installasjonen.