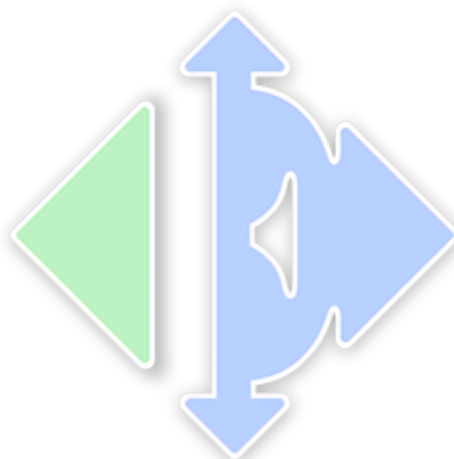




**Enebolig**  
 Vikavegen 20  
 6940 Eikefjord



[www.mstr.no](http://www.mstr.no)

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	<b>TG 0</b>	Ingen avvik
22	<b>TG 1</b>	Ingen vesentlige avvik
10	<b>TG 2</b>	Vesentlige avvik
0	<b>TG 3</b>	Store eller alvorlige avvik
0	<b>TG iu</b>	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Kristian Sundal**

Dato: 17/04/2024

Plassen 23

Florø 6908

91001069

kristian@sundaltakst.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	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.
<b>TG 3</b>	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.
<b>TG iu</b>	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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:55, Bnr: 91
<b>Hjemmelshaver:</b>	Tor Anders Storøy Grønsberg, Linn Therese Svarthumle
<b>Tomt:</b>	787 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig adkomst
<b>Vann:</b>	Offentlig vann
<b>Avløp:</b>	Offentlig avløp
<b>Regulering:</b>	Boligformål
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke fremlagt
<b>Forsikringsforhold:</b>	Tryk forsikring
<b>Ligningsverdi:</b>	2 178 400
<b>Byggeår:</b>	2012

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	12.03.2024
<b>Forutsetninger (hindringer):</b>	Gode værforhold
<b>Oppdragsgiver:</b>	Tor Anders Storøy Grønsberg
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Tor Anders Storøy Grønsberg, Linn Therese Svarthumle
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	protimeter fuktmåler

**OM TOMTEN:**

Eiet tomt 787m<sup>2</sup> (kilde: Eiendomsverdi).

**BELIGGENHET:**

Adkomst til eiendommen fra offentlig vei (Vikavegen). Sentral beliggenhet med kort vei til Eikefjord sentrum. Eiendommen er vendt mot vest med gode solforhold og sjøutsikt over fjorden og Eikefjordholmane. Fine turmuligheter i nærområdet. Badestrand og småbåthavn bare 150m fra eiendommen.

**OPPARBEIDELSE:**

Asfaltert tilkomst og oppstillingsplass for bil. Uteområdet mellom bolig og garasje er opparbeidet med brostein. Hage med plen og beplantinger mot vest og øst. Hagen mot øst har forstøtningsmur av løkkebøstein. Terrasse i trekonstruksjoner mot sør, øst og vest. Innglasset vinterhage på terrasse mot øst.

**PRKERING:**

Oppstillingsplass for en bil i garasje.  
Oppstillingsplass på eiendommen med plass til flere biler.

**OM BYGGEMETODEN:**

Enebolig byggeår 2012:

Fundament på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell. Støpt plate på grunn og grunnmur av 200mm betongkonstruksjoner som er innvendig og utvendig isolert. Utvendige isoporplater er ikke overflatebehandlet. Yttervegger av 200mm isolerte trekonstruksjoner som er kledd med vindtettplater og lekter. Ytterveggene har innvendig dampspærre og plateledning. Takkonstruksjon er utført som saltak og er av prefabrikkerte takstoler med limtredeger. Konstruksjonen er kledd med panelsutak og pustende takpapp. På kaldloftet er takstolene isolert med 200mm isolasjon. Taket er utvendig tekket med ståltakplater fra Metrotile.

Garasje byggeår 2003:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell. Støpt plate på grunn og ringmur av ringmur av betongkonstruksjoner. Yttervegger av 100mm trekonstruksjoner som er kledd med forhudningspapp og trekledning. Takkonstruksjon er utført som saltak og er av plassbygde taksperer av trekonstruksjoner som er kledd med takpapp og lekter. Taket er utvendig tekket med ståltakplater.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Det har tidligere stått en eldre bolig på eiendommen som er sanert ifm. nybygg 2012. Boligen har byggeår 2012 og er bygget etter byggeteknikk forskrift TEK10. Boligen har en normal god standard og gode planløsninger. Siden byggeår er boligen oppgradert med tilbygg, vinterhage og ombygging/innredning i kjeller. Avvik som er funnet på befaringen står beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

**ANNET:****OPPVARMING BOLIG:**

kjeller: Termostatstyrte varmekabler på bad.

1.etg.: Ildsted med vedovn fra Hwam. Termostatstyrte varmekabler på vindfang/gang, bad og vaskerom.

Loft: Termostatstyrte varmekabler på bad.

**FERDIGATTEST:**

Det foreligger ferdigattest på bolig.

Det foreligger ikke ferdigattest på garasje.

**KONTROLLER:**

Lokalt el-tilsyn har ikke utført periodisk kontroll i boligen.

Brannforebyggende har ikke utført periodisk kontroll i boligen.

**SKADESAK:**

I 2018 var det en vannlekkasje i kjelleren fra våtrom. Bruksvann fra våtrommet rent ut i stuen.

Det ble lagt nytt laminatgulv i kjellerstue 2018. Forsikringsaken ble behandlet av Recover avd. Florø.

**LEVETIDSBEREGNINGER:**

Det blir referert til levetidstabell i rapporten. Levetidstabellen er utarbeidet av Byggforskserien Bygg forvaltning februar 2010, 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

**EGNE FORUTSETNINGER:**

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på rapporten enn det som er nevnt i dette dokumentet.

Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Takstmann er ikke autorisert på elektriske anlegg og rør installasjoner, kommentarer og tilstandsvurdering vedrørende disse punkter blir vurdert ut i fra dokumentasjon og på generell kunnskap. Ved avhenging av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. avhendingslova.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Byggetegninger (plan- fasadetegninger).  
 Dokumentasjon NBN Elektro AS.  
 Dokumentasjon Bravidia AS.  
 Dokumentasjon Mestermo VVS AS.  
 Dokumentasjon for våtrom Tor Andres Grønsberg.

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

Kjeller:

stue/kjøkken: Laminat på gulv. smartpanel på vegger. Fabrikkmalt panel i himling.  
 Bad: 20x20 fliser på gulv. Fibo baderomsplater på vegger. Fabrikkmalt panel i himling.

1.etg.:

Vindfang/gang: 15x60 fliser på gulv. Smartpanel i på vegger. Fabrikkmalt panel i himling.  
 Vaskerom: 20x20 Fliser på gulv. Fibo baderomsplater på vegger. Ubehandlet panel i himling.  
 Bad: 20x20 fliser på gulv. Fibo baderomsplater på vegger. Ubehandlet panel i himling.  
 Stue/kjøkken: Parkett på gulv. Malte sponplater og tapet på vegger. Slette gisplater i himling på sutedel og fabrikkmalt panel på kjøkkendel.

Loft:

Gang: Parkett på gulv. Smartpanel på vegger. Fabrikkmalt panel i himling.  
 Bad: 15x15 fliser på gulv. 20x60 fliser på vegger. Ubehandlet panel i himling.  
 soverom: Parkett på gulv. Smartpanel på vegger. Fabrikkmalt panel i himling.  
 soverom: Parkett på gulv. Smartpanel på vegger. Fabrikkmalt panel i himling.  
 soverom: Parkett på gulv. Smartpanel og malt tapet på vegger. Fabrikkmalt panel i himling.  
 Soverom: Parkett på gulv. Smartpanel og malt tapet på vegger. Fabrikkmalt panel i himling.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil eller mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Opplysninger i henhold til fremviser:

2013 - Etablert sportsbod 1.etg (tilbygg).  
 2013 - Ombygging i kjeller. Etablert stue/kjøkken og bad (våtrom).  
 2015 - Plantet tujahekk i hagen mot nord.  
 2016 - Etablert utehus (ikke omsøkt).  
 2015 - Etablert forstøtningsmur av Løkkebø stein i hagen.  
 2018 - Ny vedlikeholdsfri leddport med motor i garasje.  
 2018 - Nytt laminatgulv på stue/kjøkken i kjeller.  
 2019 - Etablert terrasse mot sør.  
 2019 - Ny ytterdør fra swedoor i 1.etg.  
 2020 - Ny skyvedørgarderobe fra Leba i vindfang/gang.  
 2021 - Etablert vinterhage under eksisterende altan.  
 2023 - Asfaltert tunet og opparbeidet uteområde med brostein.  
 2023 - Kledd inn eksisterende betongtrapp med skiferstein.

**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:	5 000 000	
- Fradrag:	555 000	
<b>= Teknisk verdi bolig:</b>	<b>4 445 000</b>	<b>4 445 000</b>

Garasje, som ny i dag:	400 000	
- Fradrag:	150 000	
<b>Teknisk verdi:</b>	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>

Tomteverdi: **1 000 000**

**Markedsverdi (normal salgsverdi): = 4 900 000**

Låneverdi: **4 165 000**

**BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:**

**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 måleverdige.

**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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Underetasje	0	28	0	0	28	0
1.Etasje	69	3	10	63	69	3
Loft	64	0	0	13	60	4
SUM BYGNING	133	31	10	76	157	7
SUM BRA	174					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje		45				45
SUM BYGNING		45				45
SUM BRA	45					

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Uthus		5				5
SUM BYGNING		5				5
SUM BRA	5					

**BRA-i:**

1.etg.: Vindfang/gang (10,7m<sup>2</sup>), vaskerom (5,2m<sup>2</sup>), bad (4,3m<sup>2</sup>), stue/kjøkken (45,6m<sup>2</sup>).

Loft: Gang (5,9m<sup>2</sup>), bad (8,7m<sup>2</sup>), soverom (8,3m<sup>2</sup>), soverom (11,7m<sup>2</sup>), soverom (9,5m<sup>2</sup>), soverom (10,3m<sup>2</sup>), walk-in garderobe (4,3m<sup>2</sup>).

**BRA-e:**

1.etg.: utebod (3,0m<sup>2</sup>), uthus (5,0m<sup>2</sup>), garasje (45,3m<sup>2</sup>).

Kjeller: stue/kjøkken (19,9m<sup>2</sup>), bad/vaskerom (7,8m<sup>2</sup>).

## MERKNADER OM AREAL:

Bruksareal (BRA) er oppmålt på stedet med lasermåler.

Rommene er beskrevet slik de fremstår på befaringen uavhengig av hva de er oppført som på godkjente byggetegninger.

Planløsning i kjeller samsvarer ikke med fremlagte byggetegninger. Planløsningen er d.d. stue/kjøkken og bad. På godkjente byggetegninger er hele kjelleren beskrevet som disponibelt/teknisk rom (1stk rom). Det må påregnes å søke om bruksendring til Kinn kommune. Søknadsplikten gjelder uavhengig av om rommene er til eget bruk eller til utleie.

---

## MERKNADER OM ANDRE ROM:

Kjeller har egen inngang og planløsning fremstår d.d. som stue/kjøkken og bad.

På godkjente byggetegninger er kjelleren beskrevet som disponibelt/teknisk rom.

Kjelleren fremstår også som en utleiedel på befaringssdag. Utleiedelen er ikke godkjent.

Det må påregnes å søke om bruksendring til Kinn kommune.

Søknadsplikten gjelder uavhengig av om rommene er til eget bruk eller til utleie.

---

## ANDRE MERKNADER:



## **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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Kristian Sundal**

Byggmester og takstmann.

17/04/2024

Kristian Sundal

Kristian Sundal

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Boligen er fundamentert på antatt faste masser på fjell. Fundamenteringen er ikke mulig å vurdere med sikkerhet da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert vesentlige tegn til setninger i bygningen, på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene til å være stabile. Det er ikke foretatt videre grunnundersøkelser.

Boligen har støpt plate på grunn og grunnmur av 200mm betongkonstruksjoner.

Grunnmuren er innvendig påforet og isolert. Utvendige overflater er kledd med isolasjonsplater.

Isolasjonsplatene på fasaden er ubehandlet. Mindre områder på grunnmur mangler isolasjon.

Det må påregnes å ferdigstille arbeidet samt kle fasaden med murpuss, fasadeplate eller kledning.

Det er ikke utført radonmålinger i boligen. Boligen ligger i et område som har radon aktsomhetsgrad: moderat til lav (<http://geo.ngu.no/kart/radon>). Det anbefales likevel regelmessig måling av radon iht. føre var-prinsippet.

Ved utleie av boligen er det lovpålagt å kunne fremvise dokumentasjon som er i tråd med tiltaks- og grenseverdier.

#### Merknader:

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke. Deler av kjelleren er ikke utgravd.

#### Merknader:

### TG 1 1.3 Drenering

Dreneringen er ikke synlig for inspeksjon.

Etableringsår (2012) ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Terrangforholdet rundt boligen vurderes til å være tilfredsstillende.

Ifølge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler blad 700.320 har:

Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.

#### Merknader:

### TG 2 1.4 Støttemurer

Forstøtningsmur for hage mot øst, muren er opparbeidet av løkkebøstein.

Forstøtningsmuren er ikke tilstrekkelig sikret med rekkverk.

Forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk.

Mangelen utgjør en fallfare som man må være oppmerksom på. Det anbefales å etablere rekkverk.

#### Merknader:

## 2. Yttervegger

### TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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 noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger er av 200mm isolerte trekonstruksjoner som er kledd med vindtettplater.  
Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning.  
Det er registrert tilstrekkelig lufting og museband i underkant kledning.

Fasade mot nord ble sist overflatebehandlet 2012.  
Fasade mot øst ble sist overflatebehandlet 2021.  
Fasade mot vest ble sist overflatebehandlet 2022.  
Fasade mot sør ble sist overflatebehandlet 2023.

Ifølge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler blad 700.320 har:  
Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.

Det er ikke registrert vesentlige avvik på kledningen.

#### **Merknader:**

### **3. Vinduer og ytterdører**

#### **TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

2012 - 14 stk fabrikkmalte trevinduer med utvendig aluminiumskledning og 2-lags isolerglass fra Nordan.  
2012 - 2stk standard altandør med utvendig aluminiumskledning og 2-lags isolerglass fra Nordan.  
2012 - 1stk fabrikkmalt ytterdør med 2-lags isolerglass.  
2012 - 2stk Velux trevinduer med 2-lags isolerglass.  
2019 - 1stk fabrikkmalt ytterdør med 2-lags isolerglass fra Swedoor.  
Ytterdøren har EasyAccess låsekasse som er en elektronisk kodelås.

I henhold til fremviser skal vinduene fra Nordan ha lydreduserende glass for ekstra lydemping.

I følge NBI intervaller for vedlikehold og utskifting for bygningsdeler blad 700.320 har:  
Vinduer en forventet tid for utskifting på: kort/middels/lang - 20/30/40 år.  
Dører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Det er ikke registrert vesentlige avvik på vinduer eller dører.  
Vindu og dør i kjeller mangler omramming. Omramming må påregnes ifm. fasadearbeidet.

#### **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.  
Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon er utført som saltak og er av prefabrikkerte takstoler med limtretrager.  
Konstruksjonen er kledd med panelsutak og pustende takpapp.  
Takkonstruksjonen er isolert med 200mm isolasjon. Det er etablert gulv på deler av kaldloftet.

Ved inspeksjon på innvendig loft og utvendige takflater ble det ikke registrert avvik.

#### **Merknader:**

#### **TG 1** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.  
Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.  
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak: Diffusjonsåpen takpapp.  
Yttertak: Ståltakplater av type Metrotile.

Utvendig del av pipen har heldekkende pipehatt. Det er montert stigtrinn til pipe.  
Det er montert snøfangere på begge sider av huset i tråd med TEK17.

#### Merknader:

#### TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium. Det er ikke registrert avvik.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:  
Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

#### Merknader:

### 5. Loft

#### TG 1 5.1 Innvendig Loft

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, fukt skjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loftet ble innredet byggeår 2012 og er utført etter TEK10.  
Yttervegger og takkonstruksjon er isolert med 200mm Glava isolasjon.  
Det er etablert gulv på hanebjelker med luketilkomst fra gang.

#### Merknader:

### 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

#### TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Alle altaner og terrasser har lik oppbygningsmetode. Tradisjonelt bjelkelag i trekonstruksjoner med drager.  
Dekke av Royal impregnert terrassebord med riller. Rekkverk av malte trekonstruksjoner.  
Begge altaner har stålkassetter mellom bjelkelaget for et tett dekke.

1.etg.:

- Sammenhengende terrasse mot sør, øst og vest med totalt 37,9m<sup>2</sup>.
- Altan mot vest 24,7m<sup>2</sup>
- Vinterhage (BRA-b) 10,3m<sup>2</sup>.

Altan mot vest mangler rekkverk eller lignende. Høydeforskjell mellom terrassen og bakkenivå overstiger 50cm.  
Terrasser som ligger minimum 50 cm over bakken skal avgrensnes med rekkverk eller lignende.  
Rekkverkshøyden på altan mot vest er ikke tilstrekkelig jf. veiledning TEK17 §12-15.

Loft.:

- Altan mot øst 12,5m<sup>2</sup>.

Det er registrert noe værslitasje på begge rekkverk (malingsflass). Normal vedlikehold må påregnes.  
Det gjøres oppmerksom på at begge rekkverkshøyder er i tråd med TEK10 som var gjeldende da boligen ble bygget.

#### Merknader:

### 7. Piper og ildsteder

## TG 1

## 7.1 Piper og ildsteder

Ildsted i stue 1.etg. med vedovn fra Hwam og stålpiper.  
I henhold til fremviser er vedovnen påkostet med fjernkontroll for å regulere lufting.

**Merknader:****8. Etasjeskillere**

## TG 1

## 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere i isolerte trekonstruksjoner. Det er ikke påvist vesentlige skjevheter eller avvik.  
Fabrikkmalt trapp med lakkert furutrinn. Trappen er forskriftsmessig utført med håndrekker på begge sider.

**Merknader:****9. Rom under terreng****10. Våtrom****10.1 Bad 1.etg.**

## TG 2

## 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.  
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Vegger: Fibo baderomsplater.  
Himling: Ubehandlet panel.

Utstyr/møbler som er montert på vegg:

- 90cm baderomsinnredning med helstøpt vask.
- 90cm speil på vegg med lys og høyskap på siden.
- 30cm høyskap på vegg.
- 90x90 dusjnise med glassvegger.

I følge NBI "intervaller for vedlikehold og utskifting for bygningsdeler" blad 700.320 har:  
Baderomsplater en forventet levetid på kort/middels/lang: 10/15/20 år.

Det er registrert små mellomrom mellom plateskjøter i våtsone. Dette kan være antydning til begynnende slitasje.  
Baderomsplatene er halvveis i sin forventede levetid. Som følge av alder bør bygningsdelen overvåkes.

**Merknader:**

## TG 1

## 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Gulv: 20x20 fliser med sokkelflis langs vegger.  
Det er utført enkel dunketest på fliser uten at det ble funnet avvik (hulrom).

Gulvet har tilstrekkelig fall mot sluk jf. veiledning i TEK17 § 13-15:  
Fra gulv ved dør til topp sluk er det en høydeforskjell på total 30mm.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:  
Keramiske fliser en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

**Merknader:**

Membranen er fra ca. 2012

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.

Tettesjikt vegg: Fibo baderomsplater.

Tettesjikt gulv: Smøremembran.

Det gjøres oppmerksom på at tekking av membran og mansjetter ikke er kontrollerbare da det ligger under flis. Sluk er åpnet og inspisert. Det er registrert mansjett og klemring i sluken.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

Gulv i våtrom med fliser direkte på membran en forventet levetid på 10-30 år.

Baderomsplater en forventet levetid på 10-20 år.

Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom på grunn av konstruksjonsmessige forhold.

Det er fremlagt dokumentasjon for utført arbeid på våtrom fra byggeår 2012.

Arbeidet er utført på egeninnsats fra hjemmelshaver som er utdannet tømmer og flislegger.

Vurdering:

- Begge tettesjikt er ca. halvveis i sin forventede levetid.
- Som nevnt i punkt 10.1.1 er det antydning til slitasje på baderomsplater i våtsone.
- Som følge av alder og registrert avvik bør bygningsdelen overvåkes.

#### **Merknader:**

### **10.2 Bad 2.etg.**

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.

Vegger: 20x60 fliser.

Himling: ubehandlet panel.

Utstyr/møbler som er montert på vegg:

- 120cm baderomsinnredning med helstøpt vask.
- 120cm speil med oppbevaring og lys.
- Massasjebadekar med bobler.
- 90x90 dusjnisje med glassvegger.
- 40cm høyskap på vegg 2stk.
- Vegghengt toalett med skjult sisterner.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

Keramiske fliser en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Merknad:

Vinduet på badet er av fabrikkmalt trevirke og er delvis montert i våtsone.

Det anbefales å behandle vinduet, foringer og listverk med våtromsmaling.

Vinduet har tilsynelatende ikke vert i kontakt med bruksvann på grunn av glassveggene i dusjnisjen.

**Merknader:****TG 2** 10.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

15x15 fliser på gulv.

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk jf. veiledning i TEK17 § 13-15:  
Gulvet er utført flatt med lokalt fall rundt sluker.

Som følge av manglende fall på gulvet er det en reell fare for at lekkasjevann fra andre installasjoner enn dusj og badekar kan til renne ut døråpning. Dette medfører et stort skadepotensial. Det anbefales å gjøre tiltak som å etablere waterstopp på gulvet eller lignende.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:  
Keramiske fliser en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

**Merknader:****TG 2** 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ca. 2012
- 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.

Tettesjikt vegg: Smøremembran.  
Tettesjikt gulv: Smøremembran.

Det gjøres oppmerksom på at tekking av membran og mansjetter ikke er kontrollerbare da det ligger under flis.  
Sluk er åpnet og inspisert. Det er registrert mansjett og klemring i sluken.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:  
Gulv i våtrom med fliser direkte på membran en forventet levetid på 10-30 år.  
Baderomsplater en forventet levetid på 10-20 år.

Det er fremlagt dokumentasjon for utført arbeid på våtrom fra byggeår 2012.  
Arbeidet er utført på egeninnsats fra hjemmelshaver som er utdannet tømrer og flislegger.

Begge tettesjikt er ca. halvveis i sin forventede levetid. Som følge av alder bør bygningsdelen overvåkes.

**Merknader:****10.3 Bad kjeller****TG 2** 10.3.1 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.

Vegger: Fibo baderomsplater.  
Himling: Ubehandlet panel.

Utstyr/møbler som er montert på vegg:

- 100cm baderomsinnredning med helstøpt vask.
- 60cm speil på vegg.
- Vannfordelingsskap med dreneringshull på vegg.

I følge NBI "intervaller for vedlikehold og utskifting for bygningsdeler" blad 700.320 har:  
Baderomsplater en forventet levetid på kort/middels/lang: 10/15/20 år.

Det er registrert mindre svulmeskade på baderomsplater i våtsone.  
Skadeårsaken er at platene ikke har vert tilstrekkelig fuget/forseglet.  
Hjemmelshaver har i ettertid av befaring utbedret mangelen ved å fornye fugene i underkant baderomsplater.

#### **Merknader:**

##### **TG 1** 10.3.2 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.

Gulv: 20x20 fliser på gulv med sokkelflis langs vegg.

Gulvet har tilstrekkelig fall mot sluk jf. veiledning i TEK17 § 13-15:  
Fra gulv ved dør til topp sluk er det en høydeforskjell på total 22mm.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:  
Keramiske fliser en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

#### **Merknader:**

##### **TG 2** 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2013  
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.



Tettesjikt vegg: Fibo baderosplater.  
Tettesjikt gulv: Smøremembran.

Det gjøres oppmerksom på at tekking av membran og mansjetter ikke er kontrollerbare da det ligger under flis. Sluk er åpnet og inspisert. Det er registrert mansjett og klemring i sluken.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:  
Gulv i våtrom med fliser direkte på membran en forventet levetid på 10-30 år.  
Baderomsplater en forventet levetid på 10-20 år.

Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom på grunn av konstruksjonsmessige forhold.

Det er fremlagt dokumentasjon for utført arbeid på våtrom fra etableringsår 2013. Arbeidet er utført på egeninnsats fra hjemmelshaver som er utdannet tømrer og flislegger.

Vurdering:

- Begge tettesjikt er ca. halvveis i sin forventede levetid.
- Som nevnt i punkt 10.3.1 er det registrert slitasje på baderomsplater i våtsone.
- Som følge av alder og registrert avvik bør bygningsdelen overvåkes.

**Merknader:**

#### 10.4 Vaskerom 1.etg.

##### TG 1 10.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Vegger: Fibo baderosplater.

Himling: Ubehandlet panel.

Utstyr/møbler som er montert på vegg:

- 60cm benkeskap (innredning).
- 180cm overskap på vegg.
- Skyvedørsgarderobe fra Lango med 3stk dører.
- Benkeplate av laminat med vask.
- Vannfordelingsskap med dreneringsrør.

I følge NBI "intervaller for vedlikehold og utskifting for bygningsdeler" blad 700.320 har:  
Baderomsplater en forventet levetid på kort/middels/lang: 10/15/20 år.

Overflater er ikke påført bruksvann siden byggeår. Overflatene fremstår bra stand.

**Merknader:**

##### TG 1 10.4.2 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.

20x20 fliser med sokkelflis langs vegg.

Gulvet har tilstrekkelig fall mot sluk jf. veiledning i TEK17 § 13-15:

Fra gulv ved dør til topp sluk er det en høydeforskjell på total 30mm.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

Keramiske fliser en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Overflater er ikke påført bruksvann siden byggeår. Overflatene fremstår bra stand.

---

**Merknader:****TG 1** 10.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2012

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.

---

Tettesjikt vegg: Fibo baderomsplater.

Tettesjikt gulv: Smøremembran.

Det gjøres oppmerksom på at tekking av membran og mansjetter ikke er kontrollerbare da det ligger under flis.

Sluk er åpnet og inspisert. Det er registrert mansjett og klemring i sluken.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

Gulv i våtrom med fliser direkte på membran en forventet levetid på 10-30 år.

Baderomsplater en forventet levetid på 10-20 år.

Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom på grunn av konstruksjonsmessige forhold.

Det er fremlagt dokumentasjon for utført arbeid på våtrom fra byggeår 2012.

Arbeidet er utført på egeninnsats fra hjemmelshaver som er utdannet tømrer og flislegger.

---

**Merknader:****11. Kjøkken****11.1 Kjøkken 1.etg.****TG 1** 11.1 Kjøkken 1.etg.

Vanninstallasjonen er fra ca. 2012

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning fra Sigdal:

Laminatkjøkken med fabrikkmalte profilerte kjøkkenfronter. Benkeplate av laminat med underlimt vask. Vask med dobbel kum og 1-grep blandebatteri. Fliser på vegg over benkeplate. Lys og stikkontakt under overskap. Innfelt kjøkkenvnetilator med uttrekk fra RørosHetta. Vetrineskap på vegg med innvendig belysning.

Hvitevarer:

Platetopp fra Samsung, stekeovn fra Samsung, mikrobølgeovn fra Samsung, oppvaskmaskin fra Asko, kjøleskap fra Samsung.

Installasjoner:

Vanntilførsel av rør-i-rør (pex). Avløpsrør av plast.

Kjøkkeninnredning og hvitevarer fremstår bra stand. Det er ikke registrert avvik.

#### Merknader:

### 11.2 Kjøkken kjeller

#### TG 1 11.2 Kjøkken kjeller

Vanninstallasjonen er fra ca. 2013

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning fra IKEA:

Laminatkjøkken med fabrikkmalte kjøkkenfronter. Benkeplate av laminat.

Vask med enkel kum og 1-grep blandebatteri. Børstet stålplate på vegg bak komfyrovn.

Innfelt kjøkkenvnetilator. Kjøkkenet har en enkel standard.

Hvitevarer:

Frittstående komfyr med platetopp. Kjøleskap fra Electrolux.

Kjøkkenet fremstår bra stand. Det er ikke registrert vesentlige avvik.

#### Merknader:

### 12. Andre rom

#### TG 1 12.1 Andre rom

Kjeller:

stue/kjøkken: Laminat på gulv. smartpanel på vegger. Fabrikkmalt panel i himling.

1.etg.:

Vindfang/gang: 15x60 fliser på gulv. Smartpanel i på vegger. Fabrikkmalt panel i himling.

Stue/kjøkken: Parkett på gulv. Malte sponplater og tapet på vegger. Slette gisplater i himling på sutedel og fabrikkmalt panel på kjøkkendel.

Loft:

Gang: Parkett på gulv. Smartpanel på vegger. Fabrikkmalt panel i himling.

soverom: Parkett på gulv. Smartpanel på vegger. Fabrikkmalt panel i himling.

soverom: Parkett på gulv. Smartpanel på vegger. Fabrikkmalt panel i himling.

Soverom: Parkett på gulv. Smartpanel og malt tapet på vegger. Fabrikkmalt panel i himling.

Soverom: Parkett på gulv. Smartpanel og malt tapet på vegger. Fabrikkmalt panel i himling.

Overflater fremstår generelt i bra stand. Det fleste veggoverflater er modernisert siden byggeår (overflatebehandlet).

Det er ikke registrert vesentlige avvik ut over normal slitasje som man må forvente i henhold til alderen.

#### Merknader:

©insti.no

**13. VVS****TG 1** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2012  
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Det er WC med innebygget sisterner.  
Det er spalte på innebygget sisterner for WC.  
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanninstallasjoner er av rør-i-rør (pex). Avløpsrør av plast.  
Vannfordelingsskap er plassert på vaskerom 1.etg. og bad i kjeller.  
Begge vannfordelingsskap har dreneringsrør på vegg for lekkasjevann.

Bad 1.etg og bad på loft har vegghengt toalett med skjult sisterner.  
Begge sisternekassene har dreneringshull for lekkasjevann.

Synlige og lett tilgjengelige installasjoner er visuelt inspisert.  
Installasjoner er ikke videre kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

Det er fremlagt dokumentasjon fra Mestermo VVS AS på utført arbeid vedrørende installasjon.

Rør i rør (PEX) installasjoner har en forventet levetid på 25-75 år.  
Avløpsrør i plast har en forventet levetid på 25-75 år.

**Merknader:****TG 1** 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2012  
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsberederen er på 287liter med produksjonsår 2011.  
Berederen er plassert på våtrom i kjeller, lekkasjevann føres til sluk.

**Merknader:****Ingen** 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 1** 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har balansert ventilasjon.

1.etg. og loft:

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregatet er plassert på loftet. Tilluft, avtrekk og luftutveksling i boligen er vurdert som tilfredsstillende.

Kjeller:

Våtrom har mekanisk avtrekk og luftespalte under dør.

Stue/kjøkken har miniventilasjon fra Mitsubishi og lufteventil på vegg.

#### Merknader:

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

### 14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Garasje byggeår 2003:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell. Støpt plate på grunn og ringmur av ringmur av betongkonstruksjoner. Yttervegger av 100mm trekonstruksjoner som er kledd med forhudningspapp og trekledning. Takkonstruksjon er utført som saltak og er av plassbygde taksperrer av trekonstruksjoner som er kledd med takpapp og lekter. Taket er utvendig tekket med ståltakplater.

Oppgraderinger siden byggeår:

Ny vedlikeholdsfri leddport med motor i garasje.

Installert el-bil lader på utvendig fasade.

Etablert eget sikringssskap for garasje.

Vurdering:

- Det er registrert alderslitasje på yttertaket. Takplatene har korrosjon og flasket belegg på endene.
- Det er registrert fuktmerker i takpapp på et begrenset område.

#### Merknader:

### 15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branttilløp 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 sikringssskap er tette.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

3stk sikringsskap med automatsikringer.

Alle skap inneholder kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer.

Lokalt el-tilsyn har ikke utført periodisk kontroll av det elektriske anlegget.

Det er fremlagt dokumentasjon fra NBN Elektro AS.

Det er fremlagt dokumentasjon fra Bravidia AS.

Fremlagt dokumentasjon og etableringsår ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Anlegget er ikke videre kontrollert av takstmann da dette krever spesialkompetanse.

---

## **Merknader:**

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Det er ikke utført radonmålinger i boligen. Isolasjonsplatene på fasaden er ubehandlet. Mindre områder på grunnmur mangler isolasjon. Det må påregnes å ferdigstille arbeidet samt kle fasaden med murpuss, fasadeplate eller kledning.
1.4	Støttemurer
	Forstøtningsmur av løkkebøstein er ikke tilstrekkelig sikret med rekkverk. Forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk. Mangelen utgjør en fallfare som man må være oppmerksom på. Det anbefales å etablere rekkverk.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Rekkverkshøyden på altan mot vest er ikke tilstrekkelig jf. veiledning TEK17 §12-15. Det er registrert noe værslitasje på begge rekkverk (malingsflass). Normal vedlikehold må påregnes. Altan mot vest mangler rekkverk eller lignende. Høydeforskjell mellom terrassen og bakkenivå overstiger 50cm. Terrasser som ligger minimum 50 cm over bakken skal avgrenses med rekkverk eller lignende.
10.1.1	Bad 1.etg. Overflate vegger og himling
	Det er registrert små mellomrom mellom plateskjøter i våtsonen. Dette kan være antydning til begynnende slitasje. Baderomsplatene er halvveis i sin forventede levetid. Som følge av alder bør bygningsdelen overvåkes.
10.1.3	Bad 1.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	Begge tettesjikt er ca. halvveis i sin forventede levetid. Som nevnt i punkt 10.1.1 er det antydning til slitasje på baderomsplater i våtsone. Som følge av alder og registrert avvik bør bygningsdelen overvåkes.
10.2.2	Bad 2.etg. Overflate gulv
	Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk jf. veiledning i TEK17 § 13-15. Som følge av manglende fall på gulvet er det en reell fare for at lekkasjevann fra andre installasjoner enn dusj og badekar kan til renne ut døråpning. Dette medfører et stort skadepotensial. Det anbefales å gjøre tiltak som å etablere waterstopp på gulvet eller lignende.
10.2.3	Bad 2.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	Begge tettesjikt er ca. halvveis i sin forventede levetid. Som følge av alder bør bygningsdelen overvåkes.
10.3.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	Det er registrert mindre svulmeskade på baderomsplater i våtsone. Skadeårsaken er at platene ikke har vært tilstrekkelig fuget/forseglet. Hjemmelshaver har i ettertid av befaring utbedret mangelen ved å fornye fugene i underkant baderomsplater.
10.3.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Begge tettesjikt er ca. halvveis i sin forventede levetid. Som nevnt i punkt 10.3.1 er det registrert slitasje på baderomsplater i våtsone. Som følge av alder og registrert avvik bør bygningsdelen overvåkes.
14.1	Garasje – uthus
	Det er registrert aldersslitasje på yttertaket. Takplatene har korrosjon og flasset belegg på endene. Det er registrert fuktmerker i takpapp på et begrenset område.