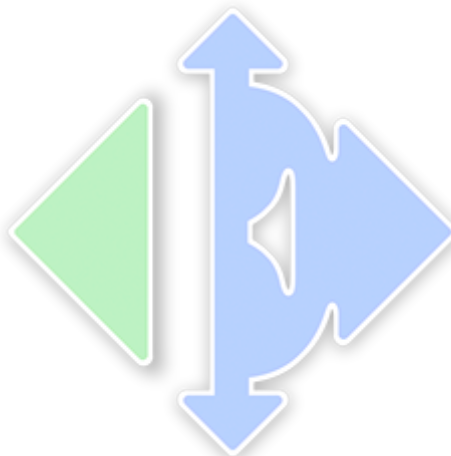




Eierskifterapport
 Professor Gjelsvikveg 2C
 6906 Florø



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Odin Tefre

Dato: 08/06/2025

Sælasteinen 20

Naustdal 6817

41698367

sunnfjordtakstkontor@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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:28, Bnr: 761
Hjemmelshaver:	Ole Daniel Agledal Solvang
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	246,2 m ² m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst frå kommunal veg
Vann:	Tilknytt offentleg vassverk via private stikkleidningar
Avløp:	Tilknytt offentleg kloakk via private fellesleidningar
Regulering:	Området er regulert for bustadføremål etter gjeldande kommunedelplan i Kinn kommune
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje oppgitt
Forsikringsforhold:	Ikkje oppgitt
Ligningsverdi:	800 000
Byggear:	1959

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

06.06.2025

Befaringa vart gjennomført som fysisk synfaring med visuell kontroll av tilgjengelege bygningsdelar. På befaringsdagen var det regn og generelt fuktige forhold, noko som avgrensa høvet til å gjennomføre full visuell vurdering av enkelte utvendige komponentar som kledning, beslag og taktekking. Det vart ikkje gjennomført fuktsøk i utvendige konstruksjonar grunna vêrsituasjonen.

Forutsetningar:

Rapporten byggjer på ikkje-destruktive metodar utan inngrep i konstruksjonar eller installasjonar. Tilkomst til enkelte område og bygningskomponentar kan ha vore avgrensa av møblering, himlingskonstruksjonar, byggjeteknisk utforming eller andre fysiske hinder.

Vurderingane og tilstandsgradene i rapporten er sett etter fagleg skjønn i tråd med NS 3600 og basert på det som var mogleg å observere under gjeldande forhold. Skjulte feil, skadar eller manglar kan difor ikkje utelukkast.

Oppdragsgiver:

Ole Daniel Agledal Solvang

Tilstede under befaringen:

Ole Daniel Agledal Solvang

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Eigedomen ligg i eit etablert og fredelig bustadområde i Florø, med skjerma plassering i Professor Gjelsvikveg. Tomta er på 246,2 m² og er opparbeidd med gruslagt tilkomst og parkeringsplass til fleire bilar. Øvre del av tomta har frodig hage med hekk langs tomtegrensene, og det er etablert ein støpt terrasseplating med god plass til utemøblement. Tomta er eigna for både leik og opphald, og ligg sørvestvendt med gode soltilhøve.

Eigedomen har tinglyst veirett over tilgrensande eigedom, og er tilkoplta offentleg vatn og avløp via private fellesleidningar. Bustaden ligg i gangavstand til Florø sentrum, skule, barnehage og idrettsanlegg, samt nært friluftsområde som Storevatnet og Storåsen.

OM BYGGEMETODEN:

Bustaden er frå 1959 og er oppført med grunnmur av pusset betongstein på betongfundament, etablert på planert fjellgrunn. Ytterveggane har tradisjonelt 4" bindingsverk, isolert og kledd med asfaltplater, vindtetting og liggjande trekledning. Det er opplyst at ytterveggane har fått innblåst isolasjon. Kledninga har varierende alder og tilstand, og det må påreknast gradvis vedlikehald og eventuell utskifting.

Etasjeskiljet består av trekonstruksjonar med bjelkelag, og er delvis supplert med betongdekke mot kjellar. I delar av kjellaren er det etablert nytt golv med isolasjon, bjelkelag og sponplater, medan andre rom har støpt golv med flytsparkel.

Takkonstruksjonen er eit sperretak, og yttertaket er tekt med Decra ståltakplater. Det er utført forsterking av sperrene og etablert brannvegg mot naboeining på loftet.

Konstruksjonane er typiske for bygg frå perioden og seinare oppgraderingar. Det er observert enkelte avvik frå dagens krav til isolasjon, lufttetting og fuktsikring, noko som må takast omsyn til ved vidare bruk, vedlikehald eller eventuell ombygging. Vurderingane er basert på visuell observasjon utan destruktive inngrep.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bustaden framstår som ein eldre einestad frå 1959, oppført i tradisjonell byggestil og seinare oppgradert med fleire tiltak gjennom åra. Eigedomen har gjennomgått både tekniske og overflatemessige forbetringar, særleg i perioden 2023–2025, der det er utført oppgradering av overflater, nytt elektrisk anlegg i delar av kjellar. Kjøkken og fleire innvendige rom er og fornya med nye golv og måling.

Byggemetoden er representativ for byggeperioden og har enkelte avvik frå dagens tekniske forskrifter når det gjeld isolasjon, lufttetting og fuktsikring. Konstruksjonar og løysingar vurderast likevel som funksjonelle, og det er ikkje observert vesentlege skadar ved visuell synfaring. Fleire bygningsdelar er i god bruksmessig stand, men det må påreknast normalt vedlikehald og vidare oppfølging over tid.

Dokumentasjonen for enkelte bygningsmessige tiltak er mangelfull, mellom anna når det gjeld ferdigattest og teknisk byggesaksdokumentasjon. Det er likevel lagt fram samsvarserklæring og risikovurdering for delar av det elektriske anlegget. Det vert tilrådd ytterlegare undersøkingar dersom det er planlagt vesentlege inngrep eller ombyggingar.

Samla sett vurderast bustaden som ein velhalden eigedom med moderne preg i fleire rom, og god funksjon til bruk som heilårsbustad. Tilkomst, tomt og beliggenheit i eit fredelig område nært sentrum trekjer også positivt opp i den samla vurderinga.

ANNET:

Eigedomen er ein del av eit vertikaldelt tomannsbustadhus og er seksjonert som eiga brukseining. Det er delte konstruksjonar og installasjonar med naboeining, mellom anna brannskilje og inspeksjonsluke mellom loftseiningane.

Det er ikkje framlagt ferdigattest eller komplett dokumentasjon for bygningsmessige tiltak utført av tidlegare eigarar. Takstmannen har ikkje vurdert eigedomsgrensar, sameievedtekter eller eventuelle felleskostnader. Undersøkinga er basert på visuell synfaring utan destruktive inngrep, og skjulte avvik kan ikkje utelukkast.

Verktøy brukt under befaring

Følgjande instrument og verktøy vart nytta for å dokumentere tilstand og utføre arealmålingar:

- Protimeter MMS3 BLD9800-C – brukt for vurdering av fuktinnvå og skadevurdering.
- Leica Disto D2 – laseravstandsmålar for presise lengdemålingar.
- Bosch GLL 3-80 C – krysslaser for kontroll av vertikale og horisontale plan.
- Meterstokk – brukt til manuelle kontrollmålingar.

Skadedyr

Det vart ikkje observert spor etter skadedyr under synfaringa. Undersøkinga er avgrensa til visuell kontroll, og det kan difor ikkje utelukkast at skadeinsekter, mus eller andre skadedyr kan vere til stades i skjulte konstruksjonar.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgjande dokument har vore tilgjengelege for takstmannen:

- Grunnboksutskrift og matrikelutskrift
- Tidlegare salgsoppgåve og takstrappport frå 2021
- Egenerklæringsskjema frå heimelshavar
- Samsvarserklæring frå Kinn Elektro AS og tilhøyrande risikovurdering for arbeid i kjellar, datert 09.02.2023
- Samsvarserklæring frå Eltel Networks AS, datert 09.02.2023 (målarinstallasjon)
- Informasjon frå heimelshavar om tidlegare tiltak, inkludert opplysningar om drenering, bad, elektrisk anlegg og kjøkken
- Bilettdokumentasjon og observasjonar frå fysisk befaring

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

Bustaden har fått oppgraderte innvendige overflater over fleire år, der fleire rom er fornya i perioden 2023–2025.

Veggflater består hovudsakleg av måla plater og panel, medan det i kjellar, trapperom og delar av gang er synlege eller måla betongflater. Himlingane varierer mellom måla plater og panel.

På badet i 2. etasje er det eldre himling av måla trepanel.

Golvflater består i hovudsak av laminat og flis. Det er montert nytt laminat av typen BerryAlloc i fleire rom i 2023–2025.

I kjellarplanet er det golv med måla betong, flytsparkla overflate og enkelte nye golv med oppbygging.

Kjellarromma er oppgraderte med nye overflater, isolerte og lektede veggar og tak, samt nytt elektrisk anlegg.

Overflatene vert vurdert som funksjonelle og delvis moderne, med noko normal slitasje etter bruk. Våtromma er vurderte særskilt etter våtromsnormen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

I kjellaretasjen er det etablert eit opphaldsrom som vart oppgradert i perioden 2023–2024. Rommet har fått nytt golv med oppbygging, isolasjon, lektede og platekledde veggar og himling, samt nytt elektrisk anlegg. Det er også installert nytt vindaug i rommet.

Det ligg føre samsvarserklæring og tilhøyrande risikovurdering frå Kinn Elektro AS, datert 09.02.2023, for det elektriske arbeidet.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2004/2005: Montering av IKEA-kjøkkeninnreiing.

2005: Oppgradering av el-skap med automatsikringar, overspenningsvern og jordfeilbrytar.

2009: Utskifting av vindaug i stove og austvendt soverom i 2. etasje.

2010: Montering av varmpumpe.

2019: Montering av ny vedomn (seinare fjerna).

2021: Utskifting av altan mot sør, samt måling av grunnmur både innvendig og utvendig.

- Forsterking av sperrer og oppføring av brannvegg på loft.

2023–2025: Omfattande innvendig oppgradering:

- Pussing og beising av benkeplate på kjøkken.
- Montering av Fibo veggplater og ny isolasjon i himling etter tidlegare lekkasje frå bad.
- Oppussing av fleire rom i kjellar: nye overflater, betonggolv, flytsparkling, nytt elektrisk anlegg og lektede veggar/tak.
- Oppgradering av trapper, gangar og stove med nye overflater og golvbelegg.
- Pussing av badetak i 2025.
- Montering av nytt laminat (BerryAlloc) i fleire rom.
- Spotter på kjøkken i 2025

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:	4 250 000	
- Fradrag:	1 700 000	
= Teknisk verdi bolig:	2 550 000	2 550 000

Tomteverdi:		500 000
-------------	--	----------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 3 350 000
--	--	--------------------

<i>Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):</i>		<i>3 200 000</i>
---	--	------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Marknadsverdien er fastsett basert på forholda som er skildra i denne takstrappen, inkludert vurdering av eigedomens tekniske tilstand. I verdifastsetjinga er det teke omsyn til alders- og slitasjeavdrag, eventuelle utidsmessige løysingar, samt vedlikeholdstilstanden som vart observert ved befarung.

Det er og rekna inn avdrag for vanlege avvik frå gjeldande byggteknisk forskrift, samt eit erfaringsbasert estimat for mogleg skjulte feil og manglar.

Den oppgitte marknadsverdien er eit anslag basert på kva fleire potensielle kjøparar truleg vil vere villige til å betale for eigedomen under normale marknadstilhøve. Verdien er meint som ei rettleiande salgsverdi, og vil kunne avvike frå faktisk oppnådd pris i ein konkret transaksjon.

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
Kjellar	45				24	21
1. Etasje	56				56	
2. Etasje	42				42	
SUM BYGNING	143				122	21
SUM BRA	143					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Alle innvendige rom innanfor isolert klimaskilje med varig opphaldsformål, inkludert:

- Soverom
- Stue
- Kjøkken
- Bad
- Gang / trappegang
- Vindfang
- Vaskerom
- Bod

BRA-e:

Ingen. Det er ikkje registrert eksternt bruksareal utanfor klimaskilje i denne bustaden (t.d. uisolert bod, kaldt rom, carport eller teknisk rom i uthus utan oppvarming).

MERKNADER OM AREAL:

Areal er oppmålt i samsvar med Norsk Standard NS 3940:2023 og takstbransjen sine retningslinjer, der bruksareal (BRA), primærareal (P-ROM) og sekundærareal (S-ROM) er definert og klassifisert i tråd med gjeldande regelverk. Målingane er utført med laseravstandsmålar ved fysisk synfaring.

Arealopplysningane er basert på rommenes faktiske bruk ved befaring, og samsvarar ikkje nødvendigvis med offentleg godkjent bruk eller byggesaksdokumentasjon. Dette kan gi avvik ved samanlikning med matrikkelførte areal eller eldre dokumentasjon.

Etter NS 3940:2023 vert måleverdig areal berre rekna der fri takhøgde er 1,90 meter eller meir. Deler av rom med lågare høgde er ikkje inkludert i berekna areal, men kan vere ein del av det fysiske rommet. Avvik kan oppstå samanlikna med rapportar utarbeidd etter tidlegare standardar (t.d. NS 3940:2012), særleg ved skråtak, innreiingar og tolkingsendringar.

Rapporten tek ikkje høgde for skjulte konstruksjonar eller utilgjengelege areal. Dersom det er tvil om oppgitte areal, bør tredjepart gjennomføre ny måling. Eventuelle avvik bør avklarast mellom partane før eigedomsoverdraging. Endringar etter befaring – som bruksendringar, tiltak utan søknad eller konstruksjonsendringar – kan påverke faktisk areal og lovleg bruk. Både kjøpar og seljar har ansvar for å avklare slike forhold, jf. avhendingslova § 3-10.

GARASJE / UTHUS:

Ingen

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:***Odin Tefre**

Odin Tefre har ei brei og tverrfagleg bakgrunn innan bygg- og anleggsbransjen, med solid praktisk erfaring og relevant utdanning. Han er utdanna røyrleggjar med fagbrev og har ein bachelorgrad i bygg- og anleggsingeniørfag. I tillegg har han gjennomført takstmannsutdanning via Byggmesterforbundet (BMTF), og fullført spesialiseringskurs i eksisterande bygg samt Modul B Våtrom – Leing av prosjektering og utføring (FFV).

Dei siste åra har han jobba som takstmann og Enova-sertifisert energirådgjevar, og har i tillegg mange års erfaring som anleggsleiar i ulike prosjekt. Med denne kombinasjonen av erfaring, fagkunnskap og sertifiseringar tilbyr han grundige vurderingar og ei profesjonell tilnærming i alle oppdrag.

08/06/2025



Odin Tefre

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Bygningen er oppført på betongfundament, og har grunnmur av betongstein som er pussa og måla. Grunnmuren er synleg på fleire sider, men det er ikkje kjent byggegrunn. Huseigar opplyser at det vart etablert drenering rundt bygget mellom 2000 og 2010. Enkelte nedløpsrør leiar vatn rett mot grunnmur utan synleg bortleidning. Det er ikkje synleg isolasjon på mur, og terrengfall frå grunnmur varierer noko rundt bygget.

Merknader: Det er registrert mindre overflateskadar og misfarging i grunnmuren, særleg mot terreng og skyggeside, som tyder på fuktpåverknad over tid. Det er òg observert enkelte riss i grunnmuren. Dreneringa er over 10 år gammal, og det ligg ikkje føre dokumentasjon på utføring eller tilstand i dag. Enkelte nedløpsrør manglar bortleidning, noko som kan bidra til vassbelastning mot mur. Tiltak for å sikre god avrenning og overvaking av riss bør vurderast.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningen er plassert på tilnærma flatt terreng med gruslagde gangareal og hageareal rundt. På nordsida er terrenget delvis oppstøtta med naturstein og heller. Terrenget har varierende fall frå grunnmur, og enkelte soner – særleg mot nord og vest – har tilnærma flatt eller negativt fall inn mot bygget. Det er ikkje etablert fast overvasshandtering, og vatn frå nedløpsrør blir leidd direkte mot grunnmur utan synleg bortleidning.

Merknader: Terrengfallet er delvis tilfredsstillande, men det finst område der overvatn kan bli ståande nær grunnmur ved kraftig nedbør. Dette gir auka risiko for lokal fuktpåverknad og opphoping av vatn mot mur. Det er ikkje etablert dreneringssystem eller faste tiltak for bortleidning av takvatn frå nedløpsrør, noko som bør vurderast.



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Ytterveggene er oppført med trekonstruksjon med 4" bindingsverk, vindtetting med asfaltplater, utlekting og liggjande trekledning. Kledningen er måla i lyse fargar, og det er tradisjonelle vassbord og gerikter rundt opningar. Det er ikkje dokumentert lufting bak kledningen, og byggeår tilseier at ventilasjon truleg ikkje er utført etter dagens forskriftsnivå. Visuelt inntrykk er jamt godt, men det er lokale teikn på påverknad frå fukt og vær.

Merknader: Det er observert punktvis skadar på kledningen, særleg ved veranda og utsatte delar av fasaden. Skadene viser seg som avflassing av måling, oppsprekking og noko svelling i trekledningen. Det er ikkje utført opningar eller stikktakingar i konstruksjonen, men visuelle symptom tyder på påverknad frå fukt, kombinert med mogleg utilstrekkeleg lufting bak kledningen. Tilstanden er mindre påverka på mindre værutsatte fasadar.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 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.

Vindauga i bygningen er i hovudsak av topphengsla type med trekarm og isolerglass. Det er ei samansetning av eldre og nyare komponentar. Nokre vindaug er frå rundt 2009 (Nordan), andre frå 2021 (Press Glass), medan enkelte er eldre og truleg originale frå byggeår eller førre eigar. Vindauga har karm og gerikt i tre, og det er både vanlege topphengsla vindaug og terrassedører med glasfelt. Ytterdører varierer også i alder og materiale, inkludert nyare kvit inngangsdør og skyvedør i 2. etasje.

Merknader: Det er registrert lokal slitasje på overflater og karmar, særleg ved eldre vindaug og enkelte beslag. Nokre vassbord og lister har svelling, avflassing og teikn til nedbryting av overflatebehandling. Det er ikkje observert punkterte glas eller lekkasjar. Vedlikehald og utskifting må påreknast på enkelte komponentar innanfor normal levetid.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Takkonstruksjonen er saltak med sperrer og tekking av profilerte stålplater (ståltakstein). Taket har normal symmetrisk takform utan synlege svankar. Det er beslag mot pipe og gavl, og visuell kontroll frå bakkenivå og veranda viser at gjennomføringar verkar tette. Lufting skjer via raft og gavl, og det er tilkomst til kaldloft via loftsluke.

Merknader: Det er registrert synleg overflateslitasje og begroing på takplatene. På enkelte takflater er overflatebehandlinga svekka, og det er synlege felt der stålet er delvis eksponert. Taket verkar tett per i dag, men tilstanden krev regelmessig vedlikehald og bør følgjast opp vidare for å unngå forvitring og rustdanning.



TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1959

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.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist avvik på sluk eller renner.

Det er ikke påvist overløp.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertaket består av eldre bordtekking (sutak), synleg frå kaldloft. Det er ikkje observert lekkasjar, misfarging eller symptom på svekking. Sløyfer og lekter er ikkje eksponerte, men det er heller ikkje indikasjonar på skade. Tekkinga er tett ved gjennomføringar og beslag. Inspeksjon er utført frå kaldloft og bakkenivå.

Merknader:**5. Loft****TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Loftet har sperrekonstruksjon med undertak av bord (sutak). Loftet er delvis innreidd etter byggeår, med golv, isolasjon og innvendig kledning. Det er synleg ventilasjon via gavl og raft. Loftet er delt mellom to bueiningar i ein vertikaldelt tomannsbustad, og det er etablert brannteknisk skilje mellom loftsdelane – inkludert EI60-klassifisert inspeksjonsluke og isolert/kledd skiljevegg. Konstruksjonen framstår som stabil og tørr ved visuell inspeksjon. Fuktmåling i undertak viste 9,4 %, som er godt innanfor normalområdet for tørt treverk.

Merknader: Loftet verkar tørt og teknisk stabilt. Det er ikkje observert lekkasjar, fuktsymptom eller biologisk skade. Isolasjonen er noko ujamnt lagt i enkelte overgangar, men det er ikkje indikasjonar på svakheiter i ventilasjon eller konstruksjon.

Det er eit eldre enkeltglas vindaug på gavlvegg som har tydeleg slitasje, avlassa overflate, og råte i karm og ramme. Vinduet vurderast som utett og har truleg inga praktisk funksjon. Isolasjonen rundt vindauget er mangelfull, og tiltak for utskifting eller fjerning bør vurderast for å unngå trekk, varmetap eller fuktskadar.

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Bustaden har to utstikkande balkongar i 2. etasje, med tilkomst frå 2 forskjellige soverom. Balkongane har tett golv og ståande trekledd rekkverk med tilfredsstillande høgde. Den eine balkongen er tekt med PVC-belegg, medan den andre har epoksybelagt overflate. Begge har beslag og oppkant mot yttervegg, og konstruksjonane verkar stabile, men det er ulik grad av overflateslitasje.

Merknader: På PVC-tekte balkongen er det registrert rustmerke og punktvis skade i belegget, samt synleg vassoppsamling og begroing. Epoksybelegget viser teikn til slitasje og nedbryting av overflatebehandling. Det er ikkje dokumentert ventilering eller drenering under tekkinga, og det er uvisst korleis fukt vert avleidd. Oppkantar er synlege, men noko låg. Vedlikehald bør utførast for å hindre vidare forvitring og eventuell vassoppsamling mot konstruksjon.

**7. Våtrom****7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Badet har flislagde vegger og himling av måla trepanel. Flisene er generelt jamne og heile, men det er noko aldring i fugene og visuell slitasje. Himling er utan synlege fuktsymptom.

Merknader: Badet vart ifølge heimelshavar pussa opp i 2005 av tidlegare eigar. Det føreligg ikkje dokumentasjon. Det har tidlegare vore ei lekkasje grunna manglande fuging ved overgang terskel/dusjsone. Dette er utbetra med våtromssilikon. Det er ikkje indikasjon på aktiv fukt, og fuktmålingar på overflate gir normale verdiar. Hulltaking er ikkje utført grunna fare for skade på skjult røyr.



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Golv er flislagt og har fall mot sluk. Flisene er utan skader, men det er registrert noko slitasje på fuger i dusjsone. Sluk er plassert nær dusjhjørnet, og overflatefallet er vurdert som visuelt tilfredsstillande.

Merknader: Det har vore ein lekkasje i overgang terskel/dusj, som etter opplysning vart forårsaka av manglande fuging. Dette er tetta. Det er ikkje teikn til aktiv fukt, og målingar på overflate gir normale verdiar.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran og tettesjikt er ikkje synleg for inspeksjon. Badet er flislagt, og det er påført silikon i overgangen mellom golv og vegg, samt ved terskel. Sluket er av plast med stålrist og ligg tilgjengeleg for inspeksjon. Det er gjennomført visuell vurdering og punktspyling. Slukets funksjon vurderast som tilfredsstillande.

Merknader: Ifølgje heimelshavar vart badet pussa opp i 2005. Det ligg ikkje føre dokumentasjon på bruk av godkjende løysingar eller fagleg utføring. I 2023 oppstod ei lekkasje frå dusjsona som følgje av manglande fuging ved terskel. Etter utbetring med våtromssilikon er det ikkje observert teikn til ny lekkasje, og fuktmålingar viser normale verdiar. Det er ikkje utført opning i konstruksjon for vidare kontroll. Dusjkabinett er anbefalt brukt vidare.



7.2 Vaskerom

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Veggar er av måla mur-/betongkonstruksjon med noko synleg puss og struktur. Himlinga er utført med malte, slette plater. Overflatene framstår som funksjonelle og utan synlege fuktskadar eller misfarging.

Merknader: Veggoverflatene har noko ujamnheit og normal aldring, men det er ikkje observert avvik. Himlinga er utan teikn til fukt, sprekkar eller nedbøying.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Golv er av måla betong, utført med fall mot sluk. Overflata har noko slitasje og punktvis avflassing, men er i hovudsak heil. Det er dørterskel mot tilstøytande rom.

Merknader: Golv har synleg fall mot sluk og fungerande vassoppsamling. Det er ikkje observert fuktsymptom. Overflatebehandling har slitasje i brukssone, og punktvis oppflassing.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er synleg, opna plastsluk i golv. Sluk er tilkoplta vaskemaskin via avløpsslange. Det er ikkje dokumentert membran eller oppbygging av tettesjikt.

Merknader: Rommet er oppført før våtromsnorm vart bransjestandard. Det er ikkje dokumentert bruk av membran, og det er heller ikkje forventa på denne type teknisk rom. Funksjon vert likevel vurdert som tilfredsstillande for bruk som vaskerom i kjellar.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Det er 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.

Kjøkkeninnreiinga er frå IKEA og vart ifølgje heimelshavar etablert i 2004/2005. Innreiinga består av laminerte skapfronter, benkeplate i tre, ventilator over komfyr og integrert oppvaskmaskin. I 2025 vart det utført vedlikehald i form av pussing og beising av benkeplate, samt montering av Fibo veggpanel over benk. Det er opplyst at det i 2023 vart skifta himlingsplater og isolasjon grunna lekkasje frå badet over, men det vart ikkje observert lekkasje eller restfukt under befarung. Synlege koplingar og røyrframføringar er visuelt vurdert som teknisk funksjonelle.

Merknader: Det er ikkje dokumentert lekkasjesikring under oppvaskmaskin eller vask. Det er synleg misfarging og slitasje i benkeplate nær vask, noko som kan indikere tidlegare fuktpåkjønning. Det er også generell bruksslitasje på innreiinga, noko som må reknast som normal etter over 15 års bruk. Det vert tilrådd å montere lekkasjesikring (t.d. Waterguard) for å redusere risiko for framtidige vasskadar, særleg sidan rommet ikkje har sluk.



9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

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 påvist noen 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.

Kjellarveggane er av betong- og murkonstruksjon, overflatebehandla med måling. Himlinga er kledd med slette malte plater. Fleire av kjellarromma har fått omfattande oppgradering i perioden 2023–2025, inkludert etablering av nye lekte veggjar, delvis utskifting av himlingsplater, ny overflatebehandling og oppgradering av elektriske føringar. På delar av dei opne betongveggane er det observert mindre riss, men utan teikn til fuktsymptom eller konstruktive skadar. Overflatene framstår elles som jamne og teknisk stabile. Normal aldring må påreknast i rom som ikkje er oppgradert.

Merknader: Det vart ikkje observert misfarging, fuktsymptom eller avskaling på måla flater. Himlinga framstår teknisk intakt. Riss i opne betongflater vurderast som normal aldring og ikkje teikn på skade. Veggane har ikkje indikasjon på setningar eller strukturelle svakheiter.

TG 1 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.

Golvet er av betong og måla med golvmaling. I samband med oppgraderingar i 2023–2025 vart fleire rom flytsparkla for å oppnå jamn overflate. Det er noko punktvis slitasje og avflassing i brukssoner, men golvet framstår elles utan oppstikk, sprekkar eller skade.

Merknader: Det er synleg normal slitasje etter bruk. Ingen fuktsymptom eller misfarging vart registrert. Det er terskel mot tilstøytande rom.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det er ventilasjonsrist i yttervegg og mogleg luftutskifting via utettheiter rundt dør og karm. Det er ikkje etablert mekanisk ventilasjon, men fuktmålingar i overflater gav verdiar innanfor normalområdet både i betong og treverk.

Merknader: Konstruksjonen er vurdert som fuktsikker. Oppgraderingar av overflater og nytt golvbelegg i perioden 2023–2025 er med på å sikre teknisk tilfredsstillande standard. Naturlig ventilasjon gjennom opningar og lekkasjepunkt gir tilstrekkeleg luftutskifting etter dagens bruk. Det vart ikkje målt fuktavvik.

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Innvendig røropplegg er utført som ein kombinasjon av eldre avløpsrør og nytt vassopplegg via moderne fordelaropplegg (rør-i-rør-prinsipp). Vassrøra er ført fram via synlege koplingar og fordelarrør som er montert på vegg i vaskerom i kjellar. Det er ikkje brukt fordelarskap, men fordelarløysinga er plassert i rom med måla betonggolv, sluk og fukttolerande overflater, noko som gir tilfredsstillande sikring ved lekkasje. Synlege avløpsrør frå servant og vaskemaskin er kopla til synleg sluk.

Merknader: Det finst ikkje dokumentasjon på røyrinstallasjonane, men det vart ikkje observert lekkasjar, og røyranlegget framstår som funksjonelt ved visuell vurdering. Fordelaren er plassert på vegg i vaskerom, og sjølv om det ikkje er nytta fordelarskap, vurderast løysinga å vere i samsvar med TEK17 §13-15 og BVN 46.320. Overflatene i rommet er fukttolerante og har tilfredsstillande avrenning via sluk.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2003

Det er montert varmtvassberedar i vaskerom i kjellar. Beredaren er av typen OSO, med opplyst volum på 200 liter, og er ifølge eigarinformasjon frå 2003. Den er plassert på måla betonggolv med fall mot sluk, i rom med fukttolerante overflater. Straumtilkopling skjer via stikkontakt.

Merknader: Det føreligg ikkje dokumentasjon på monteringsår, men opplyst alder tilseier at beredaren er frå 2003. Det er ikkje montert lekkasjestopper. Beredaren er tilkoplta via stikkontakt, noko som ikkje er i samsvar med krav i NEK 400:2022, som tilrår fast tilkopling for varmtvassberedarar over 15 liter.

Dersom installasjonen er frå før regelverksendringane trådte i kraft (1. juli 2022), blir løysinga likevel rekna som lovleg. Det vart ikkje observert teikn til rust, lekkasje eller teknisk svikt ved visuell inspeksjon. Fast tilkopling bør vurderast ved eventuell utskifting.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2010

Bustaden har installert ei luft-til-luft-varmepumpe av typen Toshiba, opplyst produsert i 2010. Anlegget var i drift ved befarung, og det vart observert tilsynelatande normal funksjon. Det er elles pipe i bustaden, noko som gir moglegheit for vedomn som alternativ eller supplement til eksisterande varmekjelde.

Merknader: Det er ikkje framlagt dokumentasjon på installasjonsdato eller servicehistorikk for varmepumpa. Anlegget har passert 10 år, som vanlegvis blir rekna som grensa for restlevetid for denne typen utstyr. Det bør vurderast service eller utskifting på sikt for å sikre vidare drift og god energieffektivitet.

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.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Bustaden har hovudsakleg naturleg ventilasjon, supplert med mekanisk avtrekk frå kjøkkenventilator og elektrisk vifte på bad. Det er ikkje installert balansert ventilasjon eller sentralt avtrekkssystem. Det vart ikkje observert lukt frå anlegget ved befarung, og det er ikkje registrert fukt eller mugg i tilknytning til ventilasjon.

Merknader: Ventilasjonen vurderast som funksjonell og typisk for bustader av denne alderen, med tilfredsstillande luftutskifting frå bad og kjøkken. Det anbefalast jamleg tilsyn og vedlikehald av vifte og avtrekkskanalar for å oppretthalde funksjon.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2018

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1959

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2005

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det elektriske anlegget vart i hovudsak rehabilitert i 2005 med nytt hovudskap, automatsikringar, jordfeilbrytar og overspenningsvern. Det ligg føre kursfortegnelse frå Sønnico. Nyare arbeid i kjellaretasjen er dokumentert med samsvarserklæring og risikovurdering frå Kinn Elektro AS, datert 09.02.2023. I tillegg ligg det føre samsvarserklæring for målarinstallasjon frå Eltel Networks AS, datert 14.08.2017.

Under synfaring vart det observert eit eldre sikringsskap (Viking type skrusikringar) i kjellar. Dette ser ikkje ut til å vere i aktiv bruk. Det vart ikkje observert varmgang, skade eller brunsvidd komponentar i det elektriske anlegget ved visuell kontroll. Kablar er tilstrekkeleg festa, og kabelinnføringar og hol i skap verkar tette.

Det har ikkje vore branntilløp eller varmgang, og det er ikkje kjent at sikringar løysast ut. El-tilsyn vart sist gjennomført i 2018, utan påviste avvik. Likevel vert det tilrådd at ein registrert elektroinstallatør kontrollerer dei eldre delane av anlegget for å sikre samsvar med krav i FEL og NEK 400.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Det er framlagt samsvarserklæring og risikovurdering frå Kinn Elektro for elektriske arbeid i kjellar, datert 09.02.2023.

Det er ikkje mottatt ferdigattest eller komplett dokumentasjon for bygningsmessige tiltak utført av tidlegare eigarar.

Bustaden har gjennomgått fleire oppgraderingar, særleg i kjellar og på kjøkken. Det er ikkje kontrollert eller vurdert eigedomsgrensar, seksjonering eller rettsforhold knytt til fellesareal.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Kontroll av det elektriske anlegget i eldre delar av bustaden, då desse ikkje er dekkja av framlagt dokumentasjon.

- Avklaring med kommunen om status på ferdigattest og om det finst dokumentasjon for søknadspliktige tiltak.

- Installering av lekkasjesikring (t.d. Waterguard) under oppvaskmaskin og kjøkkenbenk, då dette er rom utan sluk.

- Vurdering av badet i 2. etasje ved eventuelle framtidige inngrep, då det tidlegare er opplyst om lekkasje. Hulltaking vart ikkje gjennomført grunna fare for å treffe skjulte røyr.

- Eiga kontroll av taktekking frå takflate kan vurderast dersom nærare tilstandssønske ligg føre, då denne ikkje vart inspisert ved befarung grunna vêrforhold og manglande tilkomst.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG 2 er sett på bakgrunn av observerte misfargingar, riss og alder på dreneringa. Sjølv om det er etablert drenering, er det manglande dokumentasjon og usikkerheit knytt til utføring og tilstand. Det er ikkje indikasjonar på større funksjonssvikt, men riss og vasspåverknad kan utvikle seg over tid. Tiltak for bortleiding av vatn og overvaking av tilstanden er tilrådd. Vurderinga er i tråd med NS 3600 og levetidsbetraktningar frå Byggforskserien.
1.3	Terrengforhold
	TG 2 er sett grunna ujamnt terrengfall og manglande system for bortleiding av overvatn. Dette aukar risikoen for fuktpåverknad mot grunnmur og murpuss, noko som er observert i form av misfarging og begroing. Vurderinga er i tråd med NS 3600 og byggforskseriane, der TG 2 skal nyttast når overvatn ikkje i tilstrekkeleg grad blir leidd bort frå bygget, og tilstanden krev oppfølging eller tiltak.
2.1	Yttervegger
	TG 2 er sett grunna registrerte overflatesymptom og påviste teikn til påverknad frå fukt og vær. Det er ikkje observert skade på bærande konstruksjon, men kledningen har lokalt behov for vedlikehald og overvaking. Utsatt plassering ved veranda gjer at vidare slitasje må påreknast om tiltak ikkje vert gjort. Vurderinga byggjer på NS 3600, og er i samsvar med levetidsbetraktningar for trekledning og overflatebehandling frå SINTEF Byggforsk.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG 2 er sett grunna variasjon i teknisk tilstand og alder på vindauge og dører. Nokre komponentar er nyare og i god stand, medan andre viser slitasje og har oppgraderingsbehov på sikt. Det er ikkje påvist funksjonssvikt, men variasjonen i vedlikehaldsnivå og utføring tilseier TG 2 etter NS 3600 og levetidsbetraktningar frå SINTEF for trevindauge og ytterdører.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG 2 er sett grunna synleg slitasje i overflata og svekka overflatebehandling på delar av taktekkinga. På enkelte felt er stålet delvis eksponert. Tekkinga verkar tett ved inspeksjon frå bakkenivå og veranda, men tilstanden er vedlikehaldskrevjande og krev oppfølging for å unngå rustdanning og vidare forvitring. Ståltakstein har vanleg levetid på 25–35 år. Vurderinga er i samsvar med NS 3600 og levetidsbetraktningar frå SINTEF.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG 2 er sett grunna synlege symptom på aldring og slitasje i golvoverflatar, samt uavklart tetting og drenering under tekking. PVC og epoksy krev jamleg oppfølging og har avgrensa levetid. Det er ikkje påvist lekkasje, men teknisk tilstand og overflateslitasje tilseier at tiltak bør vurderast. Vurderinga byggjer på NS 3600 og SINTEF Byggforsk sine retningslinjer for tekking og vassavrenning på balkongar.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling

	TG 2 vert sett på grunn av alder og dokumentasjonsmangel, samt tidlegare lekkasje i veggsoner. Det er gjort tiltak, men underliggende konstruksjon er ikkje kontrollert. Vurderinga er i tråd med NS 3600 og byggforskserien 520.706, som tilrår kontroll og oppfølging av eldre bad utan kjent utførsel.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG 2 vert sett på grunn av normal aldring, fugeslitasje, samt dokumentert vassinntrenging frå dusj. Det er ikkje observert lekkasje no, men golvet har ikkje kjent utførsel av membran. I tråd med byggforskserien 520.706 vurderast tilstanden som vedlikehaldskrevjande og med potensial for ny skade ved hyppig dusjing rett på golv.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG 2 er sett grunna manglande dokumentasjon, usikker oppbygging og kjend lekkasjehistorikk. Fuktmålingar viser ikkje avvik, og sluket fungerer ved visuell kontroll. Likevel er det usikkerheit knytt til tettesjikt og utføring, og tilstanden vurderast som vedlikehaldskrevjande. Vurderinga er i tråd med NS 3600 og byggforskserien 520.706 for våtrom utan synleg membran.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG 2 vert sett grunna slitasje og alder på overflatebehandling, men med tilfredsstillande funksjon og fall. Det er ikkje indikasjon på lekkasje. I samsvar med byggforskserien 752.308 vurderast overflate som vedlikehaldskrevjande, men ikkje kritisk.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG 2 vert sett grunna manglande dokumentasjon på membran og tettesjikt, samt alder på installasjonar. Sjølv om det ikkje er observert lekkasjar eller fuktskadar, er det usikkerheit knytt til tettheiten over tid. Vurderinga er i samsvar med TEK17 §13-20 og BVN 34.010.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG 2 er sett på grunnlag av kjøkkeninnreiinga si alder, manglande dokumentert lekkasjesikring og synleg misfarging og slitasje i benkeplate ved vask. Innreiinga viser også generell brukslitasje som er forventa etter normal levetid. Installasjonane framstår elles som teknisk funksjonelle.
10.2	Varmtvannsbereider
	TG 2 er sett på grunnlag av beredaren si opplyste alder, manglande lekkasjesikring og stikkontakttilkopling i strid med ny norm. Vurderinga er i tråd med NS 3600 og referanse til NEK 400:2022 og SINTEF Byggforskserie 552.308.
10.4	Varmesentraler
	TG 2 er sett på bakgrunn av opplyst alder og manglande dokumentasjon. Dette er i tråd med NS 3600 og SINTEF sine retningslinjer for vurdering av tekniske installasjonar med usikker restlevetid.