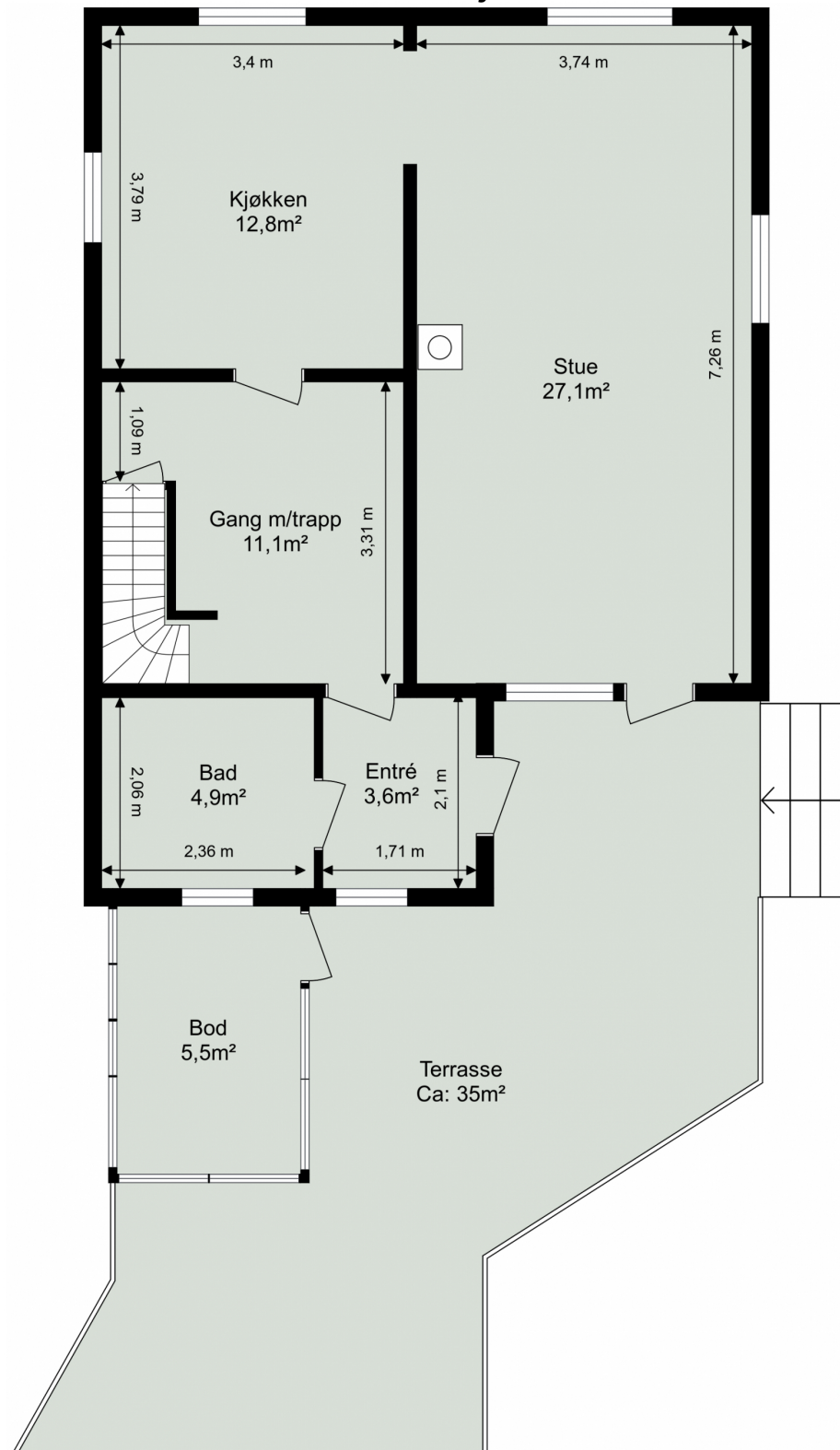


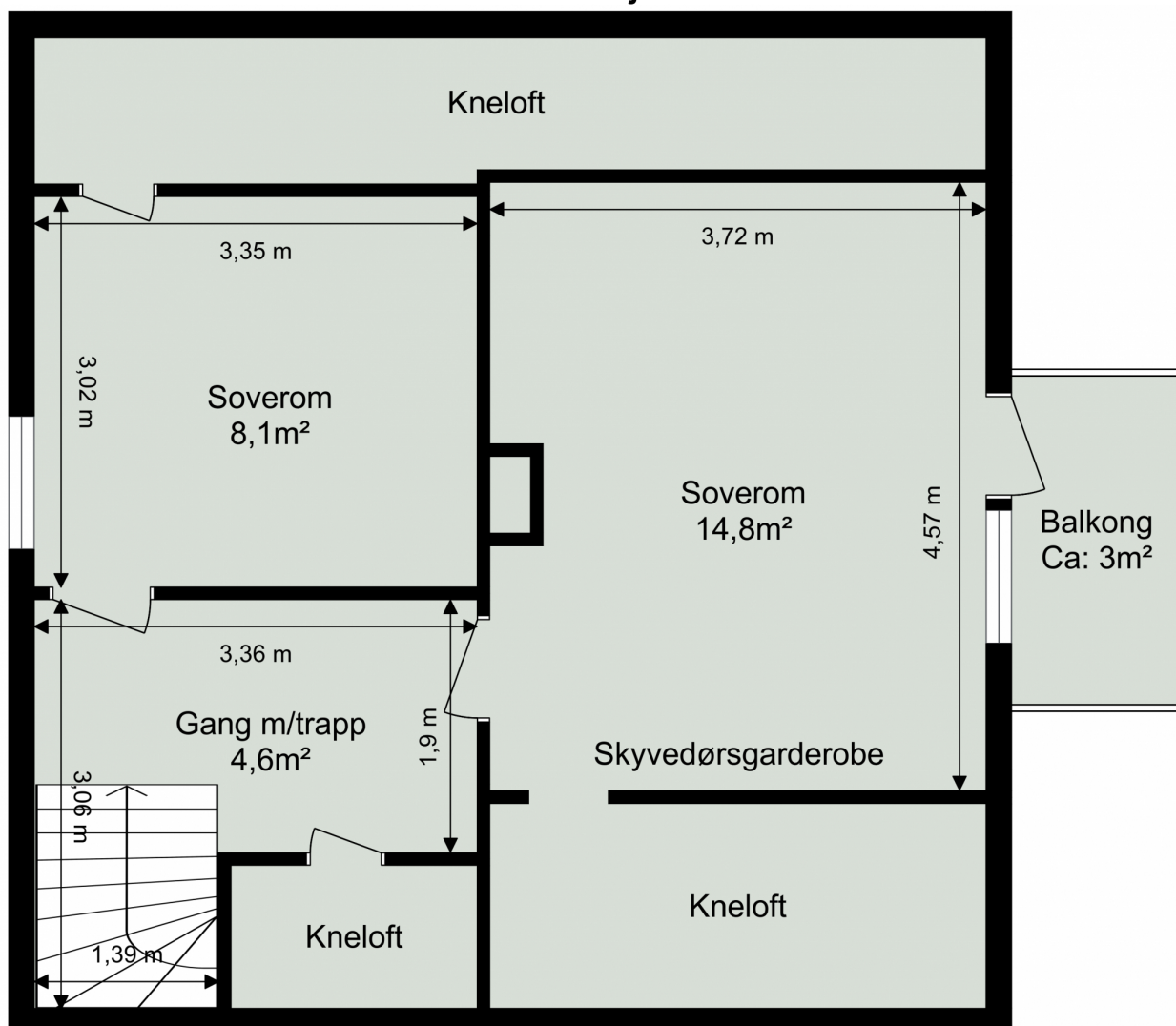
Gartveien 97 1. Etasje



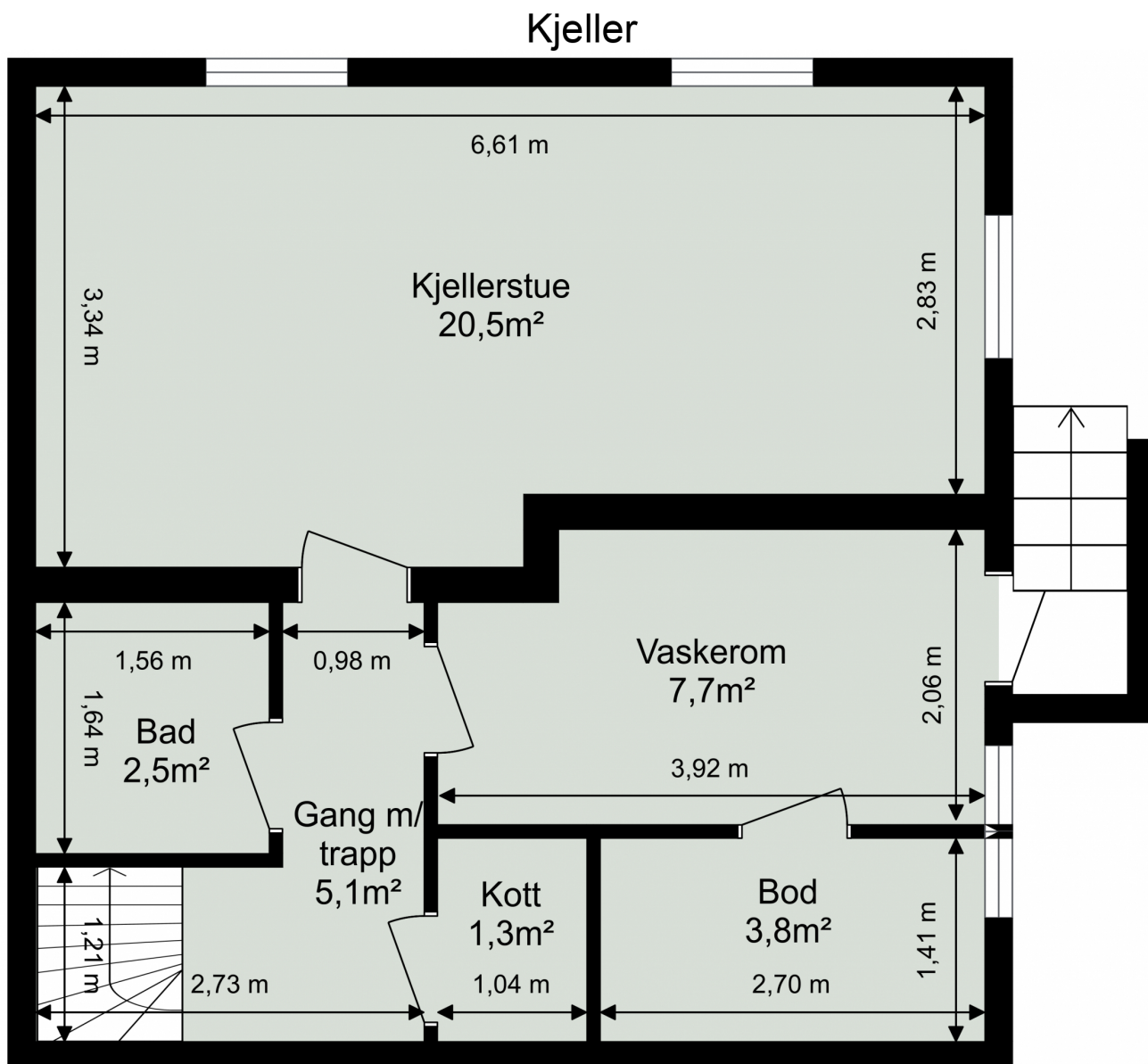
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Gartveien 97

Loftetasje



Gartveien 97



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Heimdal	
Oppdragsnr.	
82250104	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marianne Bergem Synnevåg	Nina Thorsø
Gateadresse	
Gartveien 97	
Poststed	Postnr
BREKSTAD	7130
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Sverre Thorsø
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 82250104

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Synnevåg	6bdaa6ba334728addce3 6018da8c85ae00ed9e1c	18.09.2025 06:53:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Thorsø	63fc8e56659c5b7e8e40e 34aa95041611e1bc0ee	17.09.2025 12:34:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 82250104

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Gartveien 97

7130 Brekstad

5057/163/0/39/0/0

Rapportdato

03.10.2025

TG 0		1
TG 1		0
TG 2		21
TG 3		2
TG IU		1

GARTVEIEN 97 - 5057/163/0/39/0/0

Befaring utført den 15.09.2025 av:



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS

Innherredsveien 26
7042 Trondheim

+4790085616
einar@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.





Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

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

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



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

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

GARTVEIEN 97 - 5057/163/0/39/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

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



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

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

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

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

GARTVEIEN 97 - 5057/163/0/39/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Gartveien 97 , 7130, Brekstad

Matrikkel: 5057/163/0/39/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1952 Kilde: Propcloud.no

Tomt: 1 283 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Sverre Thorsø

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig oppført i en etasje over kjeller + loftetasje. Grunnmur av støpt betong på opprinnelig del, ringmur av leca på tilbygd del. Veggkonstruksjonen over grunnmur oppført i treverk. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Taket har saltaksform og er tekket med skifer på opprinnelig del, tilbygd del er tekket med lakkerte metallplater. Vinduer med koblede og 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Flere bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderober eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Tekkingen ble visuelt kontrollert fra bakkenivå da det ikke var etablert tilstrekkelig tilkomst.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Selger nevner at det er utført flere oppgraderinger som nye himlinger i kjøkken og stue med isolasjon, ukjent eksakt år men er utført etter 2020. Huset har flere tydelige oppgraderinger siden byggeår. Når de enkeltes elementer er utført er uvisst av selger og takstmann.

Øvrig informasjon om oppdraget

Det opplyses om at det er kun boligen som er tilstandsvurdert i denne rapporten. Uthus og garasjeanlegg er kun arealmålt og ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600 da dette oppdraget kun omhandler boligen.

GARTVEIEN 97 - 5057/163/0/39/0/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

GARTVEIEN 97 - 5057/163/0/39/0/0

Etasje 1

BRA-i 62 m ²	BRA-e 6 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 35 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré, gang m/trapp, stue, kjøkken og bad.	Beskrivelse av BRA-e Utvendig bod.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.

Loftetasje

BRA-i 28 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 3 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang m/trapp og to soverom.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Balkong.

Kjeller

BRA-i 44 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang m/trapp, kjellerstue, bad, vaskerom, kott og bod.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

Uthus

BRA-i 0 m ²	BRA-e 9 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e Bod og vedbod.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

Garasje			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 60 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e Snekkerbod og to garasjeplasser.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

Sum areal			
BRA-i 134 m ²	BRA-e 75 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 38 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 209 m ²			

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Det gjøres oppmerksom på at uthus ble utvendig arealmålt da det ikke var tilkomst innvendig. Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: Etasje 1: P-Rom: 62 m2 / S-Rom: 0 m2 Loftetasje: P-Rom:28m2 / S-Rom: 0 m2 Kjeller: P-Rom: 38 m2 / S-Rom: 6 m2



Oppsummert

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

Grunnmur / fundamenter: Grunnmuren er oppført av støpt betong i opprinnelig del, tilbygd del er oppført med lettklinkerblokker. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen. TG 2 settes pga. alder.

Drenering: En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Mangelfull fuktsikring (beslag) observeres rundt kjellervindu noe som er uheldig og vil medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen med påfølgende skadeutvikling. Det ble ved fuktsøk på fritt eksponerte murflater indikert forhøyede fuktverdier på gulv og i nedre del av vegger. Det observeres noe saltutslag på fritt eksponerte murflater. Ved fuktsøk i organisk materiale ble det påvist forhøyede fuktverdier. Dette kan være tegn på kappilært fuktopptrekk da det ikke var normal praksis med fuktsperre under gulvstøp på etableringstidspunktet men det kan heller ikke utelukkes begynnende svikt i drenering. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt eller er begrenset. Tiltak for redrenering kan ikke utelukkes. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Krypkjeller: Det er etablert krypkjeller under tilbygd del. Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at tilbygget er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren anbefales. Ved visuell kontroll av stubbloftskonstruksjonen ble det ikke registrert tegn på svikt eller skader. Det bemerkes manglende understøttelse under stubbloftsplater, anbefales etablert. Det anbefales også å etablere fuktsperre og isolasjon på grunn. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner og at denne typen konstruksjon er å betrakte som en risikokonstruksjon med høyt skadepotensiale.

Yttervegger / fasader: Vegger over grunnmur er oppført i en trekonstruksjon som er utvendig kledd med stående trekledning dels liggende trekledning. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjons-oppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Det registreres at horisontallekt er etablert direkte på vindsperre, samt bruk av museklosser dette er uheldig og begrenser luftingen og drenering av yttervegg. Lufting av kledning er viktig da manglende lufting kan forårsake fuktskader i veggen pga sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Stedvis bærer kledningen preg av alder og generell slitasje. TG 2 sette for ovennevnte observasjoner. Det må påregnes utskiftninger og vedlikehold i tiden som kommer.

Vinduer / dører: Varierende tilstand på vinduer og dører i boligen. Eldre vinduer og dører fremstår stedvis med slitasje for alder. Karmene i vinduer er noe værslitte og det er sprekker i trevirket. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observert flere vinduer med sprukket glass. Med tanke på alder er risikoen for punkteringer/sprekker økende i tiden som kommer på de resterende vinduer og balkongdør av eldre dato. Løpende observasjoner anbefales. Ingen vesentlige avvik utover normal brukslitasje observeres på nyere vinduer. Ytterdør og balkongdør fremstår med elde og slitasje. Det registreres svellinger/fuktmerker på yttersiden av dører. Noe justeringer av boligens dører må påregnes da enkelte kniper litt. (tar i karm) TG 2 er gitt pga alder/slitasje på eldre vinduer og dører, vedlikehold/utskifting av vinduer og dører må påregnes i tiden som kommer.

Terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonen er noe værslitt og bærere preg av etterslep på vedlikehold. TG 2 settes for alder/slitasje. Det må påregnes tiltak i tiden som kommer.

Takkonstruksjon: Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Det forutsettes og forventes riktig byggemetode da tenker en spesielt på bruk av dampspærre og ventilering av konstruksjonen. Ingen tegn til svikt eller skader ved visuell kontroll av innvendige himlinger. TG 2 settes for alder.

Taktekking og beslag: Taket er tekket med skifer på hovedtak, lakkerte metallplater over tilbygd del. Det registreres stedvis værslitasje og avflassende belegg/lakk på mønebeslag. Det registreres stedvis værslitasje på luftehatte og beslag på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen. Det registreres en sprukket skiferstein. Det ble ikke avdekket vesentlige skader på selve tekkingen på hovedtak. Selve skifersteinen har lang levetid, men ut i fra tilstand og sannsynligvis høy alder på beslag så må det antas at undertak og lekter har nådd forventet levetid. Utskiftning av undertak, lekter, gradrenner, beslag, spyling og remontering av skiferstein må

påregnes i tiden som kommer. Det registreres rustdannelser, bulker og generell slitasje på metallplater. Ved visuell kontroll av innvendige himlinger ble det ikke registrert tegn på lekkasjer. TG 2 settes for alder og slitasje. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.

Takrenner og nedløp: Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Det ble avdekket en del nedbøyninger på takrenner, nedløp er ikke tilfredsstillende festet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Takrenner og nedløp vurderes å ha passert normalt forventet levetid. TG 2 settes for alder/slitasje. En gjennomgang av renner og nedløp må påregnes i tiden som kommer.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens bruk av tett dusjkabinett, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. TG 2 settes for påviste avvik.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Det bemerkes mangelfull tetting av rørgjennomføringer i servant noe som kan medføre fare for fukt inn i konstruksjonen. Det påvises bruk av membran i innebygget sistene. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen og for ovennevnte observasjoner. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Videre bruk av tett dusjkabinett anbefales.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det bemerkes noe ufagmessig utførelse på rørføringer i servant. Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner og alder.

Bad i kjeller - Totalvurdering av overflater: TG 2 settes for ovennevnte avvik.

Bad i kjeller - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Det bemerkes ufagmessig tetting av rørgjennomføringer i servant og avløpsrør til toalett, det er benyttet utstrakt bruk av fugemasse. Badet fremstår med ufagmessig utførelse. TG 2 settes for påviste avvik. Som et fuktsikringstiltak anbefales det etablert tett dusjkabinett.

Bad i kjeller - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Det bemerkes ufagmessig etablering av toalett. TG 2 settes da installasjon av toalett fremstår ufagmessig.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Ildsted er plassert på stue i kjeller og stue i 1 etasje. Det bemerkes at det ikke er etablert fastmonterte stige-trinn for adkomst for feier over tak men at det er etablert bøylestige. Festemetoder som bøyte over mønet eller kjetting rundt pipen er ikke lenger godkjent. Det lokale feievesen opplyser at det ble observert noe beksot ved siste inspeksjon og at det oppfordres til å rehabilitere pipen på sikt. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner og alder.

Trapp fra 1 etasje til 2 etasje: Trapp i lukket utførelse av tre. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. På grunn av trappens alder tilfredsstiller den ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Noe slitasje registreres på trappen. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Trapp fra 1 etasje til kjeller: Trapp i lukket utførelse av tre. Fri bredde i trapp er for smal. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Det registreres manglende håndløper på vegg. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. På grunn av trappens alder tilfredsstiller den ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Noe slitasje registreres på trappen. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Vaskerom: Vaskerom har flis på gulv og vegger. Malt trepanel i himling. Det observeres stedvis bom i flis, noe småskader observeres på fliser. Det er etablert soilsluk i gulvet. Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er

usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader. Ved nivvelering med krysslaser registreres det bra med fall i mot sluk. Av utstyr er det etablert røropplegg for vaskemaskin, utslagsvask og skapinnredning. Rommet ventileres via naturlig avtrekk. Det er ingen tegn til tilluft i rommet. Rommet fungerer med dagens bruk men det gjøres oppmerksom på at rommets tettesjikt er utdatert og kan ikke forventes være tett. Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring og for slitasje.

Kjøkken: Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt. Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. TG 2 settes for alder/slitasje.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Det bemerkes stedvis noe ufagmessig utførelse på anlegget. Stengekran for tappevannet er etablert i kjeller. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av røstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

2

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggene ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Kjeller har vegger mot grunnen som er utforet og kledd på innsiden. På bakgrunn av etableringsåret er det brukt dampspærre på vegger mot terreng. Dette er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg. Kappilært fuktopptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre i grunn på etableringstidspunktet. Det ble ved fuktsøk indikert forhøyede fuktverdier via fuktmåling i utforet vegg. TG 3 settes da det registreres forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Balkong: Terrasse/veranda har synlige skader, svekkelser og slitasje både konstruksjonsmessig og på overflatene. Tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad i kjeller - Totalvurdering av fuktsøk: Ved fuktsøk via hulltaking ble det indikert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, det opplyses fra selger at fukt stammer fra vannsøl ifm vasking av tilstøtende rom gang. Selger opplyser at det i etterkant av befaringen er utført fuktsøk av fagfolk og at det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på dette fuktsøket. TGIU settes da dette ikke er kontrollert av undertegnede i etterkant.

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Boligen er et dødsbo som selges ved en fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Når ble egenerklæringen signert?

-

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Det foreligger kun byggetegning av 1 etasje, denne tegningen kan se ut til å gjelde etablering av tilbygg som ikke er etablert. Byggetegning samsvarer ikke med dagens utforming.

Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke komplette byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

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

Ja

Kommentar:

Dersom vindu har underkant mer enn 3,0 m, men mindre enn 5,0 m, over planert terreng bør det monteres stige for å lette rømningen.

Det bemerkes at enkelte vinduer i kjeller rom for varig opphold ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv og størrelse på vindu. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

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

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur, Blokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Noe sprekkdannelser observeres på murpussen.

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Grunnmuren er oppført av støpt betong i opprinnelig del, tilbyg del er oppført med lettklinkerblokker. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

TG 2 settes pga. alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det kan se ut som det er etablert ny grunnmursplast. Ukjent omfang av dette.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplst?

Nei

Kommentar:

Manglende topplst på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plasten.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Kommentar:

Boligen inngreget i skrånet terreng. Terrenget skråner inn mot grunnmur på oversiden av boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Justeringer av terrenget anbefales.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Nei

Kommentar:

Nedløp er ført ned med utkast. Takvann anbefales bortledet lengst mulig vekk i fra bygningen.

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Mangelfull fuktsikring (beslag) observeres rundt kjellervindu noe som er uheldig og vil medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen med påfølgende skadeutvikling. Det ble ved fuktsøk på fritt eksponerte murflater indikert forhøyede fuktverdier på gulv og i nedre del av vegger. Det observeres noe saltutslag på fritt eksponerte murflater. Ved fuktsøk i organisk materiale ble det påvist forhøyede fuktverdier.

Dette kan være tegn på kappilært fuktopptrekk da det ikke var normal praksis med fuktsperre under gulvstøp på etableringstidspunktet men det kan heller ikke utelukkes begynnende svikt i drenering. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt eller er begrenset. Tiltak for redrenering kan ikke utelukkes.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Tiltak for redrenering kan ikke utelukkes.

Levetid:

! Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

! Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

5**Krypkjeller****TG 2**

Her vurderes overflater og tiliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er etablert luke på siden av bygget.

Er krypkjelleren ventilert?

Ja

Kommentar:

Det er etablert gjennomstrømningsventiler.

Foreligger det fuktsperre på grunn?

Nei

Totalvurdering av krypkjeller**Kommentar:**

Det er etablert krypkjeller under tilbygd del. Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at tilbygget er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren anbefales. Ved visuell kontroll av stubbloftskonstruksjonen ble det ikke registrert tegn på svikt eller skader. Det bemerkes manglende understøttelse under stubbloftsplater, anbefales etablert. Det anbefales også å etablere fuktsperre og isolasjon på grunn.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner og at denne typen konstruksjon er å betrakte som en risikokonstruksjon med høyt skadepotensiale.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales.



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

Er det påforede yttervegger?

Ja

Kommentar:

På deler av sokkel

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Nei

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

Ja

Kommentar:

Instrumentet som ble benyttet angir 7% til 16,9% som tørt, og verdier fra 17% til 19,9% som tvilsområde, mens verdier fra 20% til 28% som våte. instrumentet gir også verdier utover 28%, men disse er å anse som relative verdier. I dette tilfellet ble det målt 27 % som er å betrakte som vått. Merk at det finnes soppspor som kan starte å utvikle seg fra ca 18 % i treverk.

Er rommet ventilert?

Ja

Kommentar:

Ventiler på vegg.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:

Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggene ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Kjeller har vegger mot grunnen som er utforet og kledd på innsiden. På bakgrunn av etableringsåret er det brukt dampsperre på vegger mot terreng. Dette er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg. Kappilært fuktopptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre i grunn på etableringstidspunktet. Det ble ved fuktsøk indikert forhøyede fuktverdier via fuktmåling i utforet vegg.

TG 3 settes da det registreres forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Tiltak må påregnes.

Bilde



Bilde av fuktsøk i treverk via hulltaking hvor det ble påvist forhøyede fuktverdier.

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Stående trekledning, Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Vegger over grunnmur er oppført i en trekonstruksjon som er utvendig kledd med stående trekledning dels liggende trekledning. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjons-oppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Det registreres at horisontallekt er etablert direkte på vindsperre, samt bruk av museklosser dette er uheldig og begrenser luftingen og drenering av yttervegg. Lufting av kledning er viktig da manglende lufting kan forårsake fuktskader i veggen pga sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Stedvis bærer kledningen preg av alder og generell slitasje.

TG 2 sette for ovennevnte observasjoner. Det må påregnes utskiftninger og vedlikehold i tiden som kommer.

Levetid:

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

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

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

Generell beskrivelse av vinduer

Koblet glass.

Trekarmsvinduer med 2 og 3-lags glass.

Pvc-vinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdører med trekarmer.

Balkongdør med 2-lags glass.

Pvc- balkongdør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra: 1981,1987, 1988, 2009, 2012 og 2019

Ble det registrert punkterte glass?

Ja

Kommentar:

Det ble registrert flere sprukkede glass, det registreres manglende glass i utvendig bod.

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Varierende tilstand på vinduer og dører i boligen. Eldre vinduer og dører fremstår stedvis med slitasje for alder. Karmene i vinduer er noe værslitte og det er sprekker i trevirket. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observert flere vinduer med sprukket glass. Med tanke på alder er risikoen for punkteringer/sprekker økende i tiden som kommer på de resterende vinduer og balkongdør av eldre dato. Løpende observasjoner anbefales.

Ingen vesentlige avvik utover normal brukslitasje observeres på nyere vinduer.

Ytterdør og balkongdør fremstår med elde og slitasje. Det registreres svellinger/fuktmerker på yttersiden av dører. Noe justeringer av boligens dører må påregnes da enkelte kniper litt. (tar i karm)

TG 2 er gitt pga alder/slitasje på eldre vinduer og dører, vedlikehold/utskifting av vinduer og dører må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

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

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

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

9

Balkong

TG 3

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

Type:

Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Ja

Kommentar:

Det registreres manglende gulvbord og råteskadet rekkverk. Rekkverk er løst.

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Terrasse/veranda har synlige skader, svekkelser og slitasje både konstruksjonsmessig og på overflatene. Tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

GARTVEIEN 97 - 5057/163/0/39/0/0

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

Type:

Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Ja

Kommentar:

Noe skjevheter registreres, dette ble ikke kontrollert med krysslaser.

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonen er noe værslitt og bærer preg av etterslep på vedlikehold.

TG 2 settes for alder/slitasje. Det må påregnes tiltak i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

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

Takkonstruksjon:

Saltak, Pulttak

Inspisert fra:

Innvendig himling , Utvendig bakkenivå

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

Ja

Kommentar:

Noe skjevheter observeres dette skyldes alder og byggemetode.

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Det forutsettes og forventes riktig byggemetode da tenker en spesielt på bruk av dampsperre og ventilering av konstruksjonen. Ingen tegn til svikt eller skader ved visuell kontroll av innvendige himlinger.

TG 2 settes for alder.

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger opplyser at tekkingen er skiftet ut en gang etter byggeår, når dette ble utført er ukjent.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Skiferstein

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

Ja

Kommentar:

Synlige rustdannelser og generell værslitasje observeres på beslag.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja

Kommentar:

Noe etterslep på vedlikehold observeres.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Taket er tekket med skifer på hovedtak, lakkerte metallplater over tilbygd del. Det registreres stedvis værslitasje og avflassende belegg/lakk på mønebeslag. Det registreres stedvis værslitasje på luftehatte og beslag på pipe.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det registreres en sprukket skiferstein. Det ble ikke avdekket vesentlige skader på selve tekkingen på hovedtak. Selve skifersteinen har lang levetid, men ut i fra tilstand og sannsynligvis høy alder på beslag så må det antas at undertak og lekter har nådd forventet levetid. Utskiftning av undertak, lekter, gradrenner, beslag, spyling og remontering av skiferstein må påregnes i tiden som kommer.

Det registreres rustdannelser, bulker og generell slitasje på metallplater. Ved visuell kontroll av innvendige himlinger ble det ikke registrert tegn på lekkasjer.

TG 2 settes for alder og slitasje. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.

Levetid:



Normal tid før utskifting av skifer er 10-50 år.



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

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

Type renner/nedløp:

Metall, Plast

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

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

Det ble avdekket en del nedbøyninger på takrenner, nedløp er ikke tilfredsstillende festet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Takrenner og nedløp vurderes å ha passert normalt forventet levetid.

TG 2 settes for alder/slitasje. En gjennomgang av renner og nedløp må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales bortledning av takvann lengst mulig vekk i fra bygningen.

Levetid:

- ⚠ Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- ⚠ Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.
- ⚠ Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er oppgradert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det ble bemerket noen mindre hakk/skader i flis. Det er bemerket flere skruehull som ikke er tettet på vegg. Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og i veggkonstruksjonen. Overflater bærer preg av ufagmessig utførelse.

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Det er ukjent om det er etablert sluk under dusjkabinett, da deksel under kabinett er limt fast kunne ikke dette verifiseres. Det er etablert et sluk utpå gulvet. Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt gulv. Terskel er hevet å det vurderes at lekkasjevann når sluk før tilstøtende rom.

Totalvurdering av overflater**TG 2** **Kommentar:**

Badet fungerer med dagens bruk av tett dusjkabinett, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. TG 2 settes for påviste avvik.

Levetid:

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



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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er usikkert om det er etablert sluk under dusjkabinett som tidligere nevnt var det ikke tilkomst under dujskabinett. Det er etablert et plastsluk utpå gulvet.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet søl med flislim og type klemring ble ikke dette påvist i sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Det bemerkes mangelfull tetting av rørgjennomføringer i servant noe som kan medføre fare for fukt inn i konstruksjonen. Det påvises bruk av membran i innebygget systerne.

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen og for ovennevnte observasjoner. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Videre bruk av tett dusjkabinett anbefales.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg. Tilluft via luftespalte under dørblad.

GARTVEIEN 97 - 5057/1 63/0/39/0/0

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**TG 2** **Kommentar:**

Det bemerkes noe ufagmessig utførelse på rørføringer i servant. Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner og alder.

Levetid:

Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.

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

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendig dusjsone.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk**TG 0** **Kommentar:**

Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Videre bruk av tett dusjkabinett anbefales fram i mot en planlagt oppgradering av badet.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er oppgradert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det er bemerket flere skruehull som er tettet på vegg. Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det registreres svertesopp i fuger. Noe hakk og småskader observeres.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under minimumskravet som er en høydeforskjell på 25 mm. Totalt ble det målt 22 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk.

Totalvurdering av overflater**TG 2** **Kommentar:**

TG 2 settes for ovennevnte avvik.

Levetid:

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



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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det påvises bruk av membran i sluket, mansjett ble ikke påvist i sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Det bemerkes ufagmessig tetting av rørgjennomføringer i servant og avløpsrør til toalett, det er benyttet utstrakt bruk av fugemasse. Badet fremstår med ufagmessig utførelse.

TG 2 settes for påviste avvik. Som et fuktsikringstiltak anbefales det etablert tett dusjkabinett.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg, tilluft via luftespalte under dørblad.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Kommentar:

Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Det bemerkes ufagmessig etablering av toalett.

TG 2 settes da installasjon av toalett fremstår ufagmessig.

Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.

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

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Det registreres feil oppbygging av konstruksjon det er benyttet dampspærre, dette er uheldig og kan føre til innestengt fukt.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk**Kommentar:**

Ved fuktsøk via hulltaking ble det indikert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, det opplyses fra selger at fukt stammer fra vannsøl ifm vasking av tilstøtende rom gang. Selger opplyser at det i etterkant av befaringen er utført fuktsøk av fagfolk og at det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på dette fuktsøket.

TGIU settes da dette ikke er kontrollert av undertegnede i etterkant.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert tett dusjkabinett som et fuktsikringstiltak.

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

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Teglsteinspipe fra byggeåret. Ildsted er plassert på stue i kjeller og stue i 1 etasje. Det bemerkes at det ikke er etablert fastmonterte stigetrinn for adkomst for feier over tak men at det er etablert bøylestige. Festemetoder som bøyler over mønet eller kjetting rundt pipen er ikke lenger godkjent. Det lokale feievesen opplyser at det ble observert noe beksot ved siste inspeksjon og at det oppfordres til å rehabilitere pipen på sikt.

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

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner og alder.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

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

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

Nei

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Trapp i lukket utførelse av tre. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. På grunn av trappens alder tilfredsstiller den ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Noe slitasje registreres på trappen.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

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

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

Nei

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Trapp i lukket utførelse av tre. Fri bredde i trapp er for smal. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Det registreres manglende håndløper på vegg. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. På grunn av trappens alder tilfredsstiller den ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Noe slitasje registreres på trappen.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

GARTVEIEN 97 - 5057/163/0/39/0/0

Totalvurdering

Kommentar:

Vaskerom har flis på gulv og vegger. Malt trepanel i himling. Det observeres stedvis bom i flis, noe småskader observeres på fliser.

Det er etablert soilsluk i gulvet. Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt

kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader. Ved nivvelering med krysslaser registreres det bra med fall i mot sluk. Av utstyr er det etablert røropplegg for vaskemaskin, utslagsvask og skapinnredning.

Rommet ventileres via naturlig avtrekk. Det er ingen tegn til tilluft i rommet. Rommet fungerer med dagens bruk men det gjøres oppmerksom på at rommets tettesjikt er utdatert og kan ikke forventes være tett. Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert.

TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring og for slitasje.

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

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

Ja

Kommentar:

Noe fuktmerker observeres stedvis. Fuktsøk ga ingen forhøyede fuktverdier.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk over stekesone

Generell beskrivelse av innredning

Heltre skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate dels flislagt. Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

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

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt. Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

TG 2 settes for alder/slitasje.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er synlige tegn på at det er utført arbeider på deler av røranlegget, når og hvor mye som er utført er ukjent for undertegnede.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Er det nedgravd oljetank?

Nei

Kommentar:

Det er ukjent om det foreligger nedgravd olje/parafin tank. Selger har ikke opplyst om dette.

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Varmepumpe

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Bereideren er datert 2000 og rommer 198 liter. Det bemerkes at evt lekkasjevann vil kunne føre til skader på innvendig konstruksjon. Det anbefales tiltak rundt og under bereder slik at evt lekkasjevann føres til et sikkert sted.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Det bemerkes stedvis noe ufagmessig utførelse på anlegget. Stengekran for tappevannet er etablert i kjeller. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Type sikringer:

Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det foreligger kun samsvarserklæring på AMS måler.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Nei

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Kommentar:

Anlegget er av eldre dato og det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Ukjent

Kommentar:

Boligen er et dødsbo som selges ved en fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen.

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

Ukjent

Kommentar:

Boligen er et dødsbo som selges ved en fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet, så det anbefales rekvirert en elektriker for kontroll av det elektriske anlegget.

Øvrig info:

Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

Bilde

Bilde av sikringer.

23

Brannslukkere og røykvarslere

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

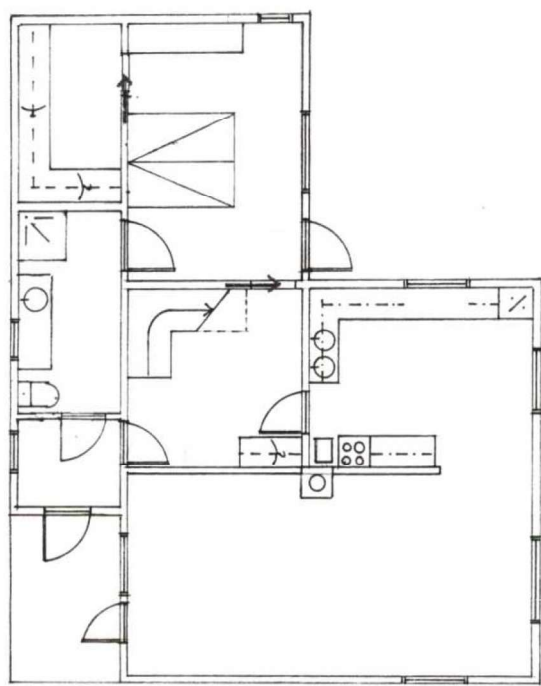
Er det brannslukkere i boligen?

Ja denne er på 6 kg. Slukkeapparat er over ti år og anbefales skiftes ut.

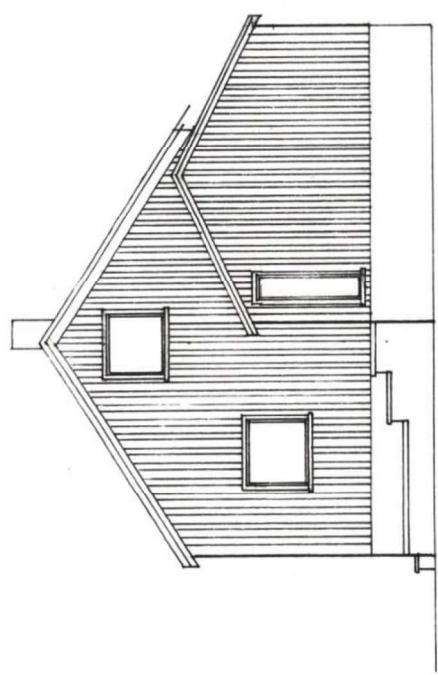
Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

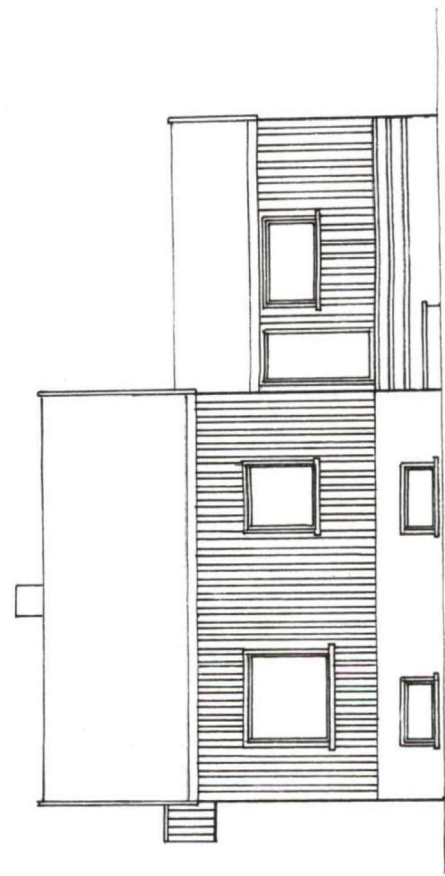
Nei, disse er demontert.



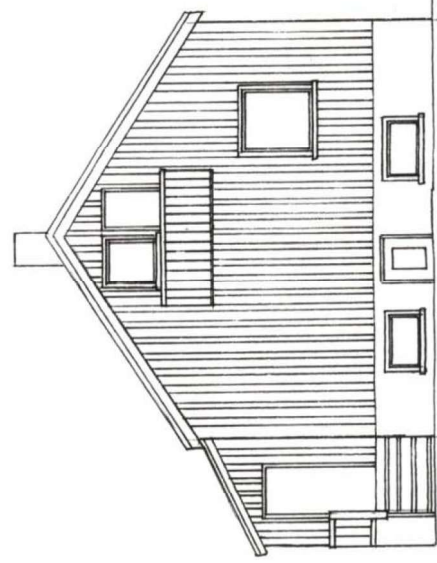
Plan 1. etg



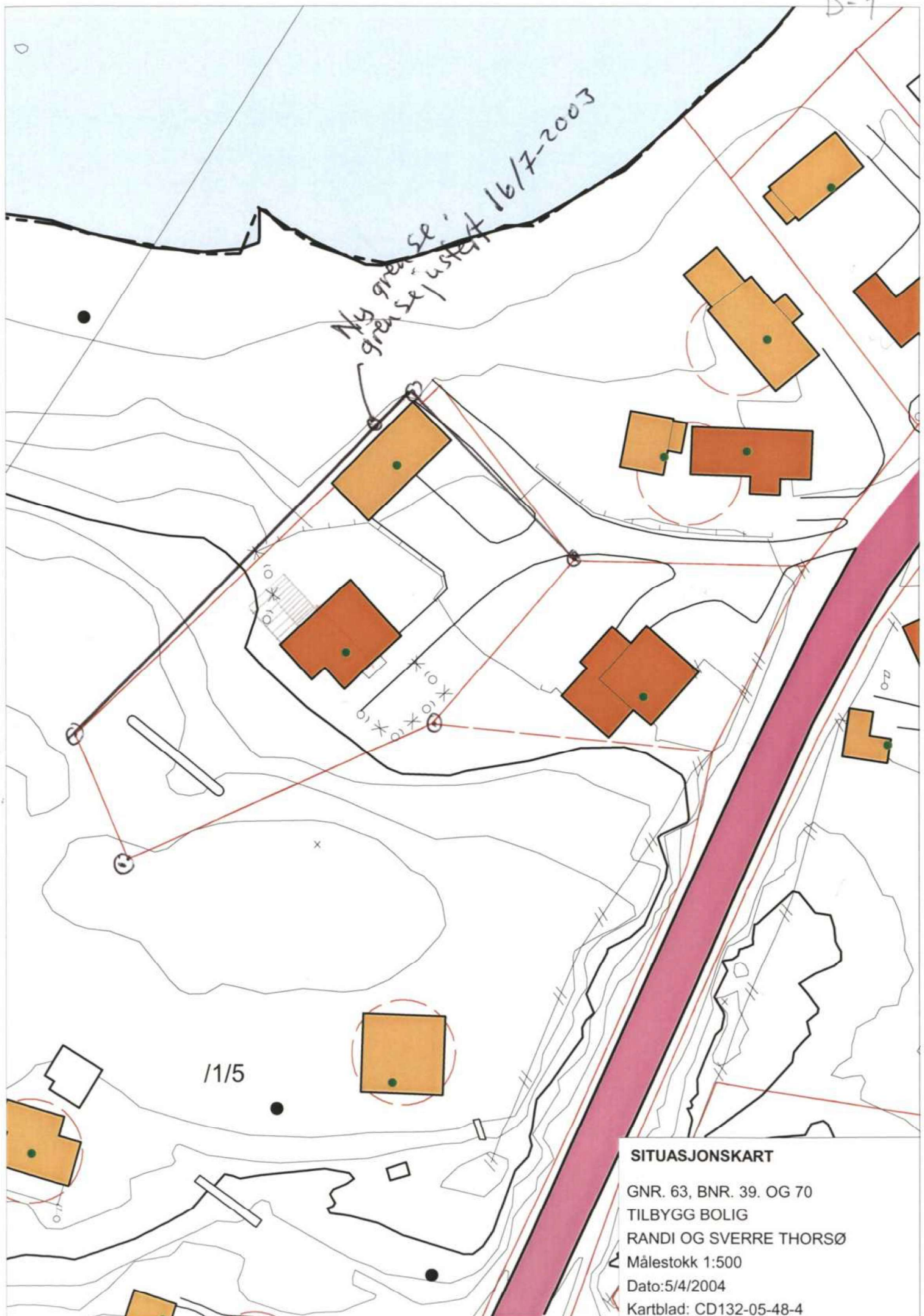
Fasade nord

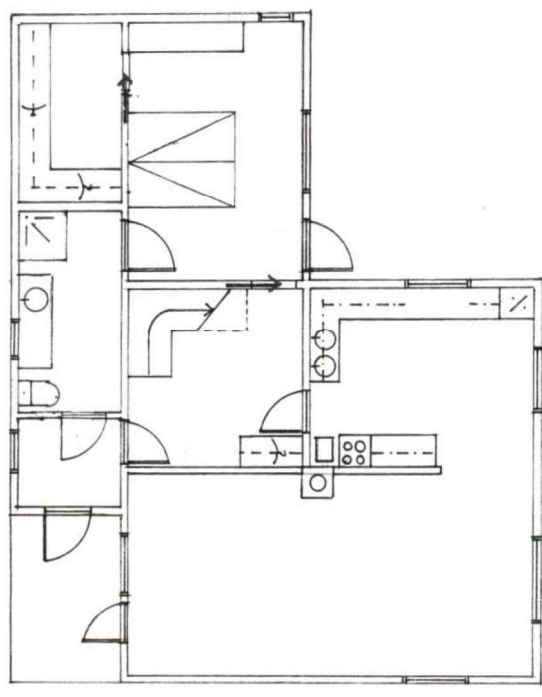


Fasade øst

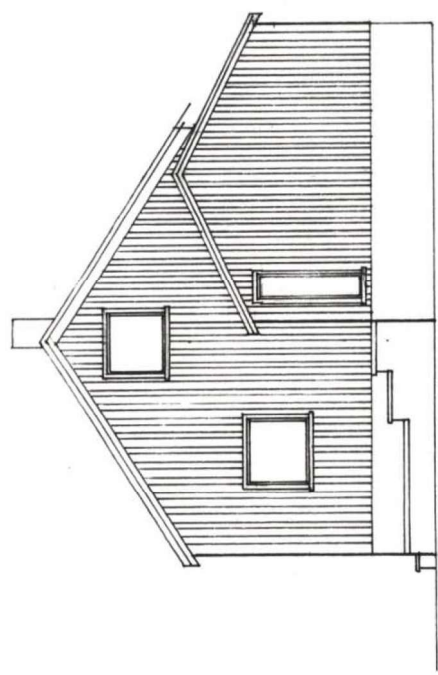


Fasade sør

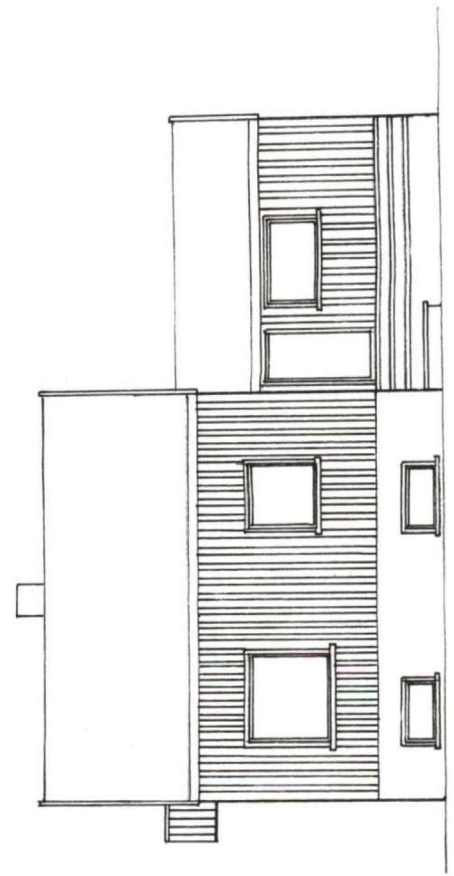




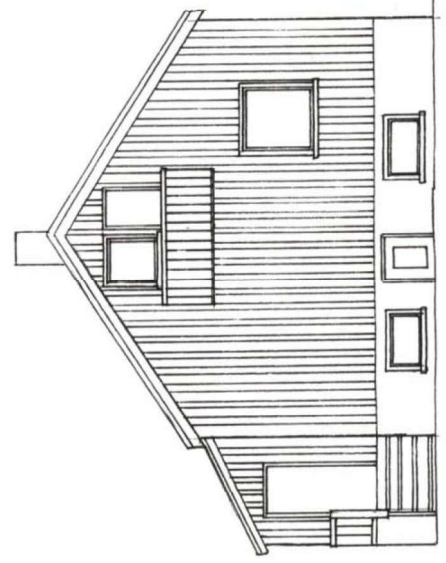
Plan 1. etg



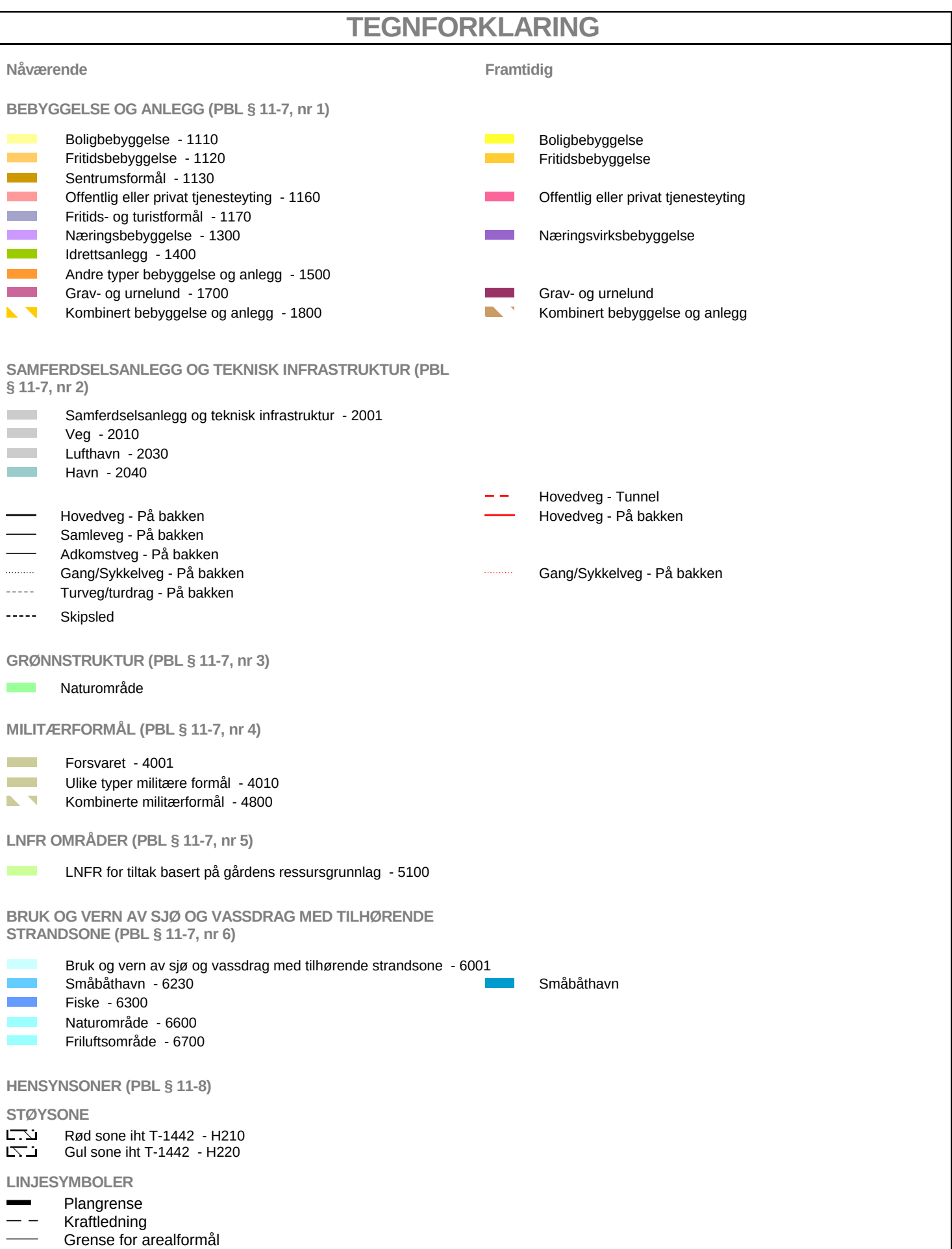
Fasade nord



Fasade øst

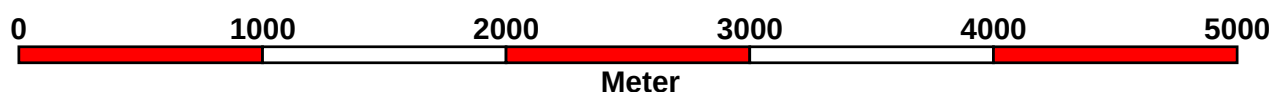


Fasade sør



Revisjon	Saksnr.	Dato	Signatur
om REVISJON AV KOMMUNEPLAN	PLU 16/26	28.06.2016	KARRØR
Endret etter høring – januar 2017	PLU 17/20	10.05.2017	THØENG

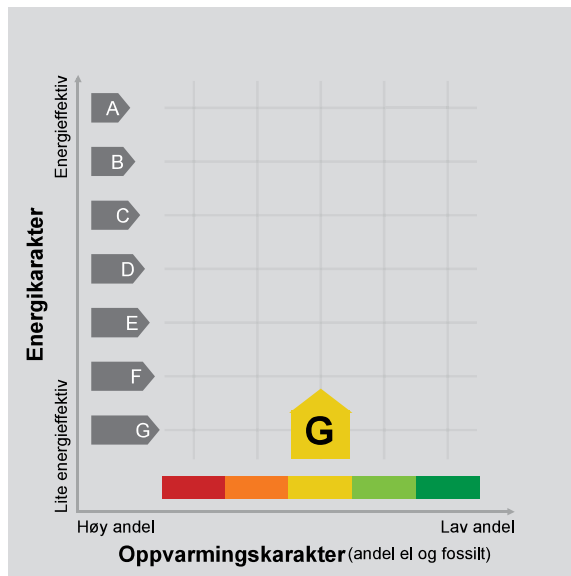
Kommuneplanen arealutvikling 2014 – 2026			
Revisjon 2016			
Plankart PlanID 1621201600			
Kartblad: Følgeløstiller: ØRLAND KOMMUNE			
Dato: 28.05.2014			
Saksnr. Dato Signatur			
1. gangs behandling i Utvalg plan- og bygningstovsen	PLU 14/19	12.06.2014	ØDOMMY
Høring og offentlig høring			
2. gangs behandling i det fests utvalgt for planseker	PLU 14/26	22.06.14 - 12.09.14	ØDOMMY
EGGENSGJØKKJENING	KST 14/27	13.11.2014	ØDOMMY
Vedtak om oppstart REVISJON AV KOMMUNEPLAN			
Utvalg og offentlig høring av planogrammet	PLU 16/26	28.06.2016	KARRØR
1. gangs behandling planogrammet	PLU 16/30	28.06.16 - 10.10.2016	KARRØR
Festsettning av planogrammet	PLU 16/87	20.10.2016	KARRØR
1. gangs behandling i det fests utvalgt for planseker	PLU 16/41	15.12.2016 - 01.02.2017	THØENG
Høring og offentlig høring			
2. gangs behandling i det fests utvalgt for planseker	PLU 17/10	19.05.2017	THØENG
EGGENSGJØKKJENING	KST 17/34	18.05.2017	THØENG
STADISTEAT AV MID	17/050-20	07.02.2018	Mona Meland
Plan utearbeidet av: ØRLAND KOMMUNE			
			Saksbehandler: THØENG
			Tegn: Briugu
			Egghøstet 2019/0954



ENERGIATTEST



Adresse	Gartveien 97
Postnummer	7130
Sted	BREKSTAD
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	163
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	183394169
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176287
Dato	03.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

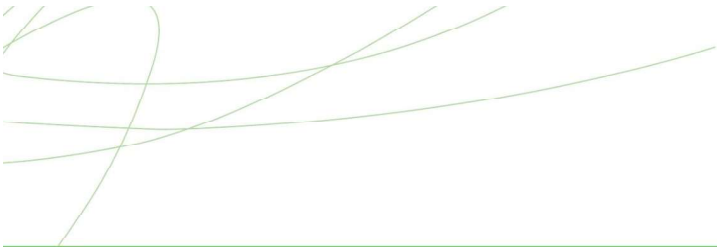
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	134
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

