

Selveier enebolig
Orrevegen 12
2070 Råholt



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 21/07/2025

Valhallavegen 10
Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:92, Bnr: 352
Hjemmelshaver:	Liv Elisabeth Hoffmann Hinger og Steinar Hinger
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	824 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat adkomst via offentlig vei
Vann:	Ikke opplyst om
Avløp:	Ikke opplyst om
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst om
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om
Byggeår:	1979

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

10.07.2025

Oppholdsvær og 20 varmegrader.
Eneboligen ble inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Forutsetninger:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabel, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.
Funksjonstesting av markiser, persiennner o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Hjemmelshavere ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende bygningsdeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Liv og Steinar

Tilstede under befaringen:

Liv og eiendomsmegler (Stian)

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt med gruslagt adkomstområde, velholdte plenområder med blomster, beplantning. Avgrensede områder med hekk og/eller gjerde.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført etter eldre forskrifter. Støpt plate til grunn. Grunnmur i leca/betong eller lignende. Yttervegger kledd utvendig med stående og liggende trepanel. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takshingel.

Bygningens yttervegger er ikke åpnet eller kontrollert med hensyn til isolasjonstype eller isolasjonsmengde. Det gjøres derfor oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon eller sikker kunnskap om hvilken type isolasjon som er benyttet, eller i hvilket omfang. Ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt med alder og bruks/værslitasje på befaringsdagen.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht. standarden som denne rapporten bygger på med skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet med vedovn i 1.etasje og underetasje, luft til luft varmepumpe, panelovner og elektrisk gulvvarme på vaskerom i underetasje.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Skjema Eierskifterapport.

Avsluttet tilsynssak fra Elvia: Med tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret datert 31.07.2024.

Faktura fra Dal elektriske AS med beskrivelse: Utbedre rapport og legge opp stikk kontakt til portåpner. Faktura datert 16.08.2024.

Faktura fra Dal elektriske AS med beskrivelse: Tilkobling av speil på bad, tilkobling av lysarmatur i tak, montering av dimmer LED, Opplegg til panelovn WC. Faktura datert 31.03.2019.

Fakturaer fra Glass-service AS med utskiftning av glass i vinduer 1.etasje.

Brannforebyggende EL-kontroll datert 25.01.2024.

Faktura fra Bråthen rør AS med beskrivelse: Bytte bereder standard oso, bytte reduksjonsventil, tilbakeslagsventil og ekspansjonskar.

Feierapport uten avvik datert 24.01.2025,

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

Gulv: Vinylbelegg, teppegulv, malt betong, ubehandlet betong og laminat.

Vegger: Ubehandlet trepanel, pussede overflater, brystningspanel, strie, malt trepanel, stein overflate, tapet og fliser.

Tak: Takess plater, ubehandlet trepanel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Underetasje og 1.etasje.

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt. Det er merker etter gamle veggfester/oppheng/innredninger/bilder som må forventes utifra alder og bruk.

Fargeforskjeller på overflater av UV-lys (sol) må forventes ut ifra alder. TG2.

Gulv generelt fremstår med alder og normal bruksslitasje, knirk og hakk/sår/merker forekommer.

Det er ikke inspisert under teppegulv i rommene som har dette, ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas.

Fargeforskjeller på overflater av UV-lys (sol) må forventes ut ifra alder. TG2.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 8-9mm i underetasje og 8-9mm i 1.etasje. Totalt målt 15mm underetasje og 15mm i 1.etasje. TG2.

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

Varmtvannsbereder er skiftet i 2025.

Ombygging av tavle med jordfeilautomater i 2009.

Faktura fra Dal elektriske AS med beskrivelse: Utbedre rapport og legge opp stikk kontakt til portåpner. Faktura datert 16.08.2024.

Faktura fra Dal elektriske AS med beskrivelse: Tilkobling av speil på bad, tilkobling av lysarmatur i tak, montering av dimmer LED, Opplegg til panelovn WC. Faktura datert 31.03.2019.

Skiftet ut glass i vinduer 1.etasje til nye 2-lags energiglass i 2022.

Ordrebekreftelse fra Karlshus garasje AS datert 30.04.99.

Melding om arbeid garasje datert 30.04.99.

Mindre byggearbeid på boligeiendom vedrørende garasje datert 16.06.1999.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje	92m ²				16m ²	
1.Etasje	99m ²			32m ²	99m ²	
Utv. bod		1m ²				
SUM BYGNING	191m ²	1m ²		32m ²		
SUM BRA	192m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		18m ²				
Uthus		2m ²				
SUM BYGNING		20m ²				
SUM BRA	20m ²					

BRA-i:

Underetasje: Vaskerom, bod.1, bod.2, bod.3, gang, disp.rom.1 og disp.rom2.

1.etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, bad, wc-rom, sov.1, sov.2 og walkin closet.

BRA-e:

Garasje, uthus og utv. bod.

MERKNADER OM AREAL:

BRA-i: 191m²

Underetasje: Vaskerom, bod.1, bod.2, bod.3, gang, disp.rom.1 og disp.rom2.

1.etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, bad, wc-rom, sov.1, sov.2 og walkin closet

BRA-e: 21m².

Garasje, uthus og utv. bod

BRA-b: 0m²

Sum BRA: 212m²

Underetasje: Vaskerom, bod.1, bod.2, bod.3, gang, disp.rom.1 og disp.rom2.

1.etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, bad, wc-rom, sov.1, sov.2 og walkin closet

Garasje, uthus og utv. bod

TBA: 32m².

Terrasse med utgang fra stue.

Platting ved inngangsdør.

Altan i 2.etasje.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l.

Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

Romhøyder:

Underetasje: Vaskerom 2,33m, bod.1 2,29m, bod.2 2,32m, bod.3 2,33m, gang 2,34m, disp.rom.1 2,28m og disp.rom2 2,28m.

1.etasje: Entre 2,44m, gang 2,44m, stue 2,43m, kjøkken 2,43m, bad 2,42m, wc-rom 2,44m, sov.1 2,44m, sov.2 2,44m og walkin closet 2,44m.

Utedo har ikke tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). $BRA\ 0m^2 + AHL\ 1m^2 = GUA\ 1m^2$.

Uthus har ikke tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). $BRA\ 2m^2 + AHL\ 1m^2 = GUA\ 3m^2$.

GARASJE / UTHUS:

Uisolert garasje. Støpt plate til grunn. Grunnmur av leca. Vegger oppført som bindingsverks vegger ikledd stående tømmermanns kledning og liggende trepanel utvendig. Saltak av takkonstruksjon tekket med asfalt takpapp. Det savnes snøfanger som hindrer nedfall som kan føre til skade. Tilkomst med leddport og dør. Garasjergulv er tildekket med gulvplater i plast og derfor ikke inspisert. Det savnes lufting og musebånd i underkant av kledning.

Garasje forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning. Det settes ikke tilstandsgrad for garasje. TGIU.

Uisolert forenklet uthus. Forenklet gulv i tre. Konstruksjon av liggende trepanel (kledning) som utgjør både bærende struktur og veggkledning innv. og utv. – uten tradisjonelt bindingsverk. Saltak av trekonstruksjon tekket med takshingel. Uthus fremstår med alder og bruks/værslitasje, generelt med fuktmerker innvendig. Det settes ikke tilstandsgrad for uthus. TGIU.

Uisolert utedo. Forenklet konstruksjon med liggende trepanel som utv. kledning, pulttak av takkonstruksjon sannsynligvis tekket med takpapp/takshingel. Det settes ikke tilstandsgrad for utedo. TGIU.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

21/07/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

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 skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det noen ganger kan finnes marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Grunnmur er inspisert kun deler av boligen som er tilgjengelig visuelt på befaringsdag. Stedvis riss og/eller mindre sprekker på grunnmur forekommer.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ingen synlig knotteplast rundt grunnmur. Utvendig fuktsikring/drenering vurderes i sin helhet som passert sin forventede levetid. Det er ikke påvist skader eller indikasjoner på fukt direkte tilknyttet drenering og utvendig fuktsikring på befaringsdag, men alder tilsier at tiltak i nær fremtid må foretas. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 40 år ved riktig montering.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drensssystem med drensledninger er 2-5 år

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge eier.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen er plassert i noe skrånede terreng med godt fall ut fra grunnmur rundt deler av bolig og tildels flatt deler fra øversiden.

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 helning vekk fra husets grunnmur.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger trolig oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Utvendige flater av malt stående og liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand med alder i betraktning. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak.

Utvendig kledning fra byggeår og fremstår godt vedlikeholdt opp igjennom.

TG2 vurderes da kledningen har alder med manglende musebånd og manglende tilstrekkelig lufting.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

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 ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert ukjent eldre år, vinduer i 1.etasje er det foretatt glass utskifting med glass datert fra 2023.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det registreres alder og værslitasje av vinduskarmer.

Flere av vinduene har noe trege håndtak og kan med fordel justeres og smøres for optimal gange.

Optimal funksjonalitet kan være begrenset grunnet alder.

Vinduer i underetasje med 2-lags glass produsert i 1978.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene som er forsøkt funksjonstestet var ikke mulig å åpne på befaringsdag. Fremstår med alder og værslitasje. Forventet levetid vurderes passert.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert ukjent år.

Fremstår i normalt god stand. TG1.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2020.

Fremstår i normalt god stand. TG1.

Profilerte og slette innvendige dører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under befaringen. Enkelte av dørene kan med fordel justeres for optimal gange, da flere av dørene subber i karm. Fremstår med alder og stedvis bruksslitasje. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
- Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
- Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og ytterst begrenset inspisert fra gardintrapp loftsluke. Ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

- Undertaket antas å være i fra byggeår
- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
- Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med takshingel og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved takshingel som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Dette er riktignok ytterst begrenset inspisert og ytterligere undersøkelser må foretas. Takets tekking vurderes å ha passert sin forventede levetid og bør overvåkes. Tiltak må forventes.

Takrenner og nedløp i plast, fra ukjent eldre år. Vurderes å ha passert store deler av sin forventede levetid.

Forøvrig savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Merknader: Forventet levetid for takshingel er 20-30 år.
Forventet levetid for takrenner/nedløp i plast er 20-30år.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

- Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
- Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
- Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
- Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med mulighet for inspisering fra loftsluke i himling fra gang.

Loftet ble ytterst begrenset visuelt undersøkt fra gardintrapp i loftsluke, da det ikke var gangbart gulv på loft. Den synlige delen av loftet fremstår tørr og fin på befaringsdagen, bemerkes noe svertesoppdannelser på undersiden av undertak.

Gjennomføring gjennom yttertaket er kledd rundt med plater og derfor ikke inspisert. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
- Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
- Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
- Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse med utgang fra stue og tilkomst med trapp utvendig på 21m²

Sannsynligvis bjelkelag av tre med terrassebord. Dette er forøvrig ikke inspisert da gulvets helhet er tildekket med tepper og gulvplater i plast. TGIU.

Terrasse foran inngangsdør av bjelkelag og terrassebord på 11m² med utv. tretrapp.

Terrasse har alder og værslitasje, tørkesprekker og malingsavskalling på nedre del av rekkverk. Terrasse forøvrig fremstår i normalt god stand. Det bemerkes at terrasse plassert 50cm eller høyere over terreng er det krav til 1m høyde på rekkverk, rekkverket her er målt til 76cm. Terrasse og rekkverk forøvrig fremstår i normalt god stand.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Slette malte vegger med takess plater i himling.

- Dusjkabinett

- Underskap med høyskap ved siden av

- Servant med 1-greps blandebatteri

Overflater fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

Bemerkes at vindu av tre er plassert i våt sone.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Registreres noe fall mot sluk på baderommet. Fallforhold rundt slukets plassering er ikke målt grunnet manglende tilkomst på befaringsdag grunnet dusjkabinett. Ytterligere undersøkelser må foretas.

TG2 vurderes grunnet alder og noe skjoldete overflater av belegg.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst på befaringsdag, ytterligere undersøkelser må foretas.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det er fuktkontrollert i hull fra hulltakning tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringsdag.

Membranen vurderes å ha kort gjenværende levetid. Bygningsdel bør overvåkes, tiltak må forventes i nær fremtid.

Baderommet er oppført etter tidligere forskrifter. Det anbefales oppgradering for å ivareta dagens krav til fukthåndtering og økt fuktproduksjon.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

7.2 Vaskerom underetasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Pussede malte betong overflater vegger med ubehandlet trepanel i himling.

- Opplegg for vaskemaskin
- Utslagsvask i plast med 2-greps blandebatteri.
- Varmtvannsbereder (se punkt 10.2 i denne rapporten).
- Forenklet benkeområde med hyller

Registreres enkelte malingsavflassing, sprekker og/eller riss på vegger.
Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder i betraktning.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Malt betonggulv.

Betonggulvet er nylig malt, ifølge hjemmelshaver.
Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres noe fall på gulv mot sluk. Det var ikke krav til fall på gulv for oppføringstidspunktet.

Etter dagens krav, avviker gulvet med ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
Registreres stedvis sprekker i gulv som er malt over.

Merknader:

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.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk av plast.

Membran kan ikke konstateres og er trolig ikke tilstede, ingen synlig slukmansjett eller klemring. Det var ikke krav til membran på vaskerom fra byggeår.

Det er ikke boret hull tilstøtende vegg til vaskerom da det kun er malte pussede overflater av leca/betong eller lignende og derfor ikke mulig å foreta. Ingen membran tilstede på gulv med oppkant på vegger som fungerende lekkasjesikring, dette var heller ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Vaskerommet er oppført etter tidligere forskrifter og har ytterst begrenset fuktsikring. Det anbefales oppgradering for å ivareta dagens krav til fukthåndtering og økt fuktproduksjon i moderne boliger.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etasje

TG 2 8.1 Kjøkken 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 1979

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

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

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

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

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

Innredning med profilerte fronter og benkeplate belagt med fliser. Flislagt vegg mellom over/underskap.

Oppvaskkum av stål med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avløpsrør av plast.

Komfyr m/kokeplate og avtrekk over. Oppvaskmaskin og kjøleskap.

Avtrekk er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Innredningen fremstår i normal stand, med alder og bruksslitasje i betraktning. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Det er ingen lekkasjesikring i form av elektronisk waterstopp funksjon under benk eller komfyrvakt ved kokeplate. Dette er heller ikke et krav på oppføringstidspunktet men anbefales likevel montert. Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført med TEK 10.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder og bruksslitasje.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

TG 2 9.1.1 Veggene 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 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 ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger: Ubehandlet trepanel, behandlet trepanel, ubehandlet betong, overflatebehandlet betong, brystningspanel,
Tak/himling: Ubehandlet trepanel.

Det er kun inspisert visuelt tilgjengelige overflater på befaringsdag.

Det registreres hull etter gamle oppheng/hyller/bilder etc. og er å forvente med tanke på alder og

bruk. Sol og UV- stråling vil gulne overflater generelt og dette må forventes ut ifra alder. Det

bemerkes skjoldete/mørkere overflater enkelte steder (spesielt ved gjennomføringer) og

fremstår som støvkondens. Ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas.

Overflater vegger og himling rom under terreng fremstår forøvrig i normalt stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Malt betong, ubehandlet betong og teppegulv.

Gulv fremstår i normal god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Merker og fargeforskjeller med tanke på sol og UV-stråling må forventes ut ifra alder og bruk.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er 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.

På befaringsdagen ble det boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, der det registreres noe forhøyede fuktverdier.

Det er utført fuktsøk av overflater med stikkprøve prinsippet generelt i rom under terreng, med

fokus på gulv og nedre del av yttervegger. Stort sett normale fuktverdier som indikeres. Det

forekommer indikasjoner som viser noe forhøyede indikasjoner som er i grenseland.

Det bemerkes at fuktsøk av overflater gir et øyeblikksbilde. I perioder med mye nedbør kan dette endre seg. Det

registreres også at det er benyttet dampsperre i yttervegger rom under terreng. Rom under terreng er en

risikokonstruksjon i seg selv og Sintef byggforskeren beskriver "Bruk av dampsperre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis".

Kilde: https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuktsikre_loesninger_ved_ombygging_av_kjellerrom/1560

Det er ikke konstatert fuktskader av visuelt tilgjengelige overflater, ei heller konstruksjonsskade som etter NS 3600 vurderes til TG3. Dette punktet vil derfor settes TG2, men ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Merknader:

10. VVS**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1979

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Avløpsrør i plast og metall.

Vannrør i metall og kobber.

WC på sokkel på WC-rom.

Sluk i gulv på bad og vaskerom.

Stoppekran plassert i vaskerom kjelleretasjen.

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Vann og avløpsrør er fra 1979, registreres irr på flere overganger av kobber rør. Vann og avløpsrør har passert sin forventede levetid, derfor vurdert TG2.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Hjemmelshaver opplyser at varmtvannsbereder er skiftet ut med en ny i 2025.

Det var ikke mulig å innsipere merkelapp med informasjon om bereder på befaringsdag, OSO bereder er på ca. 200L og er plassert på vaskerom i underetasje.

Varmtvannsbereder er tildels lekkasjesikret, ved eventuell lekkasje er det sannsynlig at det kan oppstå ytterligere skader grunnet manglende membran på gulv med oppkant, på vaskerom hvor varmtvannsbereder er plassert.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår
Det var sist inspisert i ukjent
Det var rengjort i ukjent
Anlegget ble sist fornyet i ukjent
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilerings igjennom friskluftsventiler i yttervegg og ventiler i enkelte vinduer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Naturlig avtrekk fra bad og vaskerom. Dette vurderes som en mindre god avtrekksløsning grunnet økt fuktproduksjon i boliger generelt senere år og tiltak i nær fremtid må foretas.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.
Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.
Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

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 2024

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i 1.etasje med 11 kurser ihht. kursoversikt.

Sikringsskap ble oppgradert med automatsikringer i 2009, ifølge hjemmelshaver. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektriske endringer/oppgraderinger i boligen.

Det er fremlagt skjema fra Elvia med avsluttet tilsynssak med beskrivelse: Vi viser til kontroll av elektriske anlegg utført den 07.06.2024 i Orreveggen 12, 2070 Råholt. Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet. Datert 31.07.2024.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert.

Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat).

Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen og boligen avviker fra godkjente tegninger. 1.etasje er to av soverommene endret, et av soverommene er gjort mindre for walkin closet og soverom ved siden av er større. Åpning fra gang til kjøkken er større enn vist på plantegning.

Underetasje er vesentlig endret i sin helhet i forhold til de godkjente tegningene som foreligger i kommunen.

Det er bygget takoverbygg over terrasse som ikke inngår i de godkjente tegningene. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Innvendig trapp fra 1.etasje til underetasje mangler håndløper i trappens løp og er ikke ihht. gjeldene forskrifter.

Det er krav om rekkverk/håndløper på begge sider i ett trappeløp. Nåværende håndløper på en av to sider er montert for lavt ihht. dagens forskrifter. TG2.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det noen ganger kan finnes marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU. RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Grunnmur er inspisert kun deler av boligen som er tilgjengelig visuelt på befaringsdag. Stedvis riss og/eller mindre sprekker på grunnmur forekommer. Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ingen synlig knotteplast rundt grunnmur. Utvendig fuktsikring/drenering vurderes i sin helhet som passert sin forventede levetid. Det er ikke påvist skader eller indikasjoner på fukt direkte tilknyttet drenering og utvendig fuktsikring på befaringsdag, men alder tilsier at tiltak i nær fremtid må foretas. Ytterligere undersøkelser må foretas.
1.3	Terrengforhold
	Boligen er plassert i noe skrånede terreng med godt fall ut fra grunnmur rundt deler av bolig og tildels flatt deler fra øversiden. 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 helning vekk fra husets grunnmur.
2.1	Yttervegger
	Yttervegger trolig oppført som bindingsverk. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Utvendige flater av malt stående og liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand med alder i betraktning. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Utvendig kledning fra byggeår og fremstår godt vedlikeholdt opp igjennom. TG2 vurderes da kledningen har alder med manglende musebånd og manglende tilstrekkelig lufting.
3.1	Vinduer og ytterdører

	Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert ukjent eldre år, vinduer i 1.etasje er det foretatt glass utskiftning med glass datert fra 2023. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det registreres alder og værslitasje av vinduskarmer. Flere av vinduene har noe trege håndtak og kan med fordel justeres og smøres for optimal gange. Optimal funksjonalitet kan være begrenset grunnet alder. Vinduer i underetasje med 2-lags glass produsert i 1978. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene som er forsøkt funksjonstestet var ikke mulig å åpne på befaringsdag. Fremstår med alder og værslitasje. Forventet levetid vurderes passert. Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert ukjent år. Fremstår i normalt god stand. TG1. Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2020. Fremstår i normalt god stand. TG1. Profilerte og slette innvendige dører. Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under befaringen. Enkelte av dørene kan med fordel justeres for optimal gange, da flere av dørene subber i karm. Fremstår med alder og stedvis bruksslitasje. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Taket er tekking med takshingel og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved takshingel som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Dette er riktignok ytterst begrenset inspisert og ytterligere undersøkelser må foretas. Takets tekking vurderes å ha passert sin forventede levetid og bør overvåkes. Tiltak må forventes. Takrenner og nedløp i plast, fra ukjent eldre år. Vurderes å ha passert store deler av sin forventede levetid. Forøvrig savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrasse med utgang fra stue og tilkomst med trapp utvendig på 21m² Sannsynligvis bjelkelag av tre med terrassebord. Dette er forøvrig ikke inspisert da gulvets helhet er tildekket med teppe og gulvplater i plast. TGIU. Terrasse foran inngangsdør av bjelkelag og terrassebord på 11m² med utv. tretrapp. Terrasse har alder og værslitasje, tørkesprekker og malingsavskalling på nedre del av rekkverk. Terrasse forøvrig fremstår i normalt god stand. Det bemerkes at terrasse plassert 50cm eller høyere over terreng er det krav til 1m høyde på rekkverk, rekkverket her er målt til 76cm. Terrasse og rekkverk forøvrig fremstår i normalt god stand.
7.1.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	Slette malte vegger med takess plater i himling. - Dusjkabinett - Underskap med høyskap ved siden av - Servant med 1-greps blandebatteri Overflater fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Bemerkes at vindu av tre er plassert i våt sone.
7.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	Vinylbelegg på gulv. Registreres noe fall mot sluk på badetrommet. Fallforhold rundt slukets plassering er ikke målt grunnet manglende tilkomst på befaringsdag grunnet dusjkabinett. Ytterligere undersøkelser må foretas. TG2 vurderes grunnet alder og noe skjoldete overflater av belegg.
7.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

	Sluk er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst på befaringsdag, ytterligere undersøkelser må foretas. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert i hull fra hulltakning tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringsdag. Membranen vurderes å ha kort gjenværende levetid. Bygningsdel bør overvåkes, tiltak må forventes i nær fremtid. Baderommet er oppført etter tidligere forskrifter. Det anbefales oppgradering for å ivareta dagens krav til fukthåndtering og økt fuktproduksjon.
7.2.1	Vaskerom underetasje Overflate vegger og himling
	Pussede malte betong overflater vegger med ubehandlet trepanel i himling. - Opplegg for vaskemaskin - Utslagsvask i plast med 2-greps blandebatteri. - Varmtvannsbereider (se punkt 10.2 i denne rapporten). - Forenklet benkeområde med hyller Registreres enkelte malingsavflassing, sprekker og/eller riss på vegger. Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder i betraktning.
7.2.2	Vaskerom underetasje Overflate gulv
	Malt betonggulv. Betonggulvet er nylig malt, ifølge hjemmelshaver. Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres noe fall på gulv mot sluk. Det var ikke krav til fall på gulv for oppføringstidspunktet. Etter dagens krav, avviker gulvet med ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Registreres stedvis sprekker i gulv som er malt over.
7.2.3	Vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluk av plast. Membran kan ikke konstateres og er trolig ikke tilstede, ingen synlig slukmansjett eller klemring. Det var ikke krav til membran på vaskerom fra byggeår. Det er ikke boret hull tilstøtende vegg til vaskerom da det kun er malte pussede overflater av leca/betong eller lignende og derfor ikke mulig å foreta. Ingen membran tilstede på gulv med oppkant på vegger som fungerende lekkasjesikring, dette var heller ikke et krav på oppføringstidspunktet. Vaskerommet er oppført etter tidligere forskrifter og har ytterst begrenset fuktsikring. Det anbefales oppgradering for å ivareta dagens krav til fukthåndtering og økt fuktproduksjon i moderne boliger.
8.1	Kjøkken 1.etasje Kjøkken 1.etasje
	Innredning med profilerte fronter og benkeplate belagt med fliser. Flislagt vegg mellom over/underskap. Oppvaskkum av stål med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avløpsrør av plast. Komfyr m/kokeplate og avtrekk over. Oppvaskmaskin og kjøleskap. Avtrekk er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Innredningen fremstår i normal stand, med alder og bruksslitasje i betraktning. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Det er ingen lekkasjesikring i form av elektronisk waterstopp funksjon under benk eller komfyrvakt ved kokeplate. Dette er heller ikke et krav på oppføringstidspunktet men anbefales likevel montert. Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført med TEK 10. TG2 vurderes på bakgrunn av alder og bruksslitasje.
9.1.1	Rom under terreng Veggene og himlingens overflater

	Vegger: Ubehandlet trepanel, behandlet trepanel, ubehandlet betong, overflatebehandlet betong, brystningspanel, Tak/himling: Ubehandlet trepanel. Det er kun inspisert visuelt tilgjengelige overflater på befaringsdag. Det registreres hull etter gamle oppheng/hyller/bilder etc. og er å forvente med tanke på alder og bruk. Sol og UV- stråling vil gulne overflater generelt og dette må forventes ut ifra alder. Det bemerkes skjoldete/mørkere overflater enkelte steder (spesielt ved gjennomføringer) og fremstår som støvkondens. Ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas. Overflater vegger og himling rom under terreng fremstår forøvrig i normalt stand med alder og bruksslitasje i betraktning.
9.1.2	Rom under terreng Gulvets overflate
	Malt betong, ubehandlet betong og teppegulv. Gulv fremstår i normal god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Merker og fargeforskjeller med tanke på sol og UV-stråling må forventes ut ifra alder og bruk.
9.1.3	Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	På befaringsdagen ble det boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, der det registreres noe forhøyede fuktverdier. Det er utført fuktsøk av overflater med stikkprøve prinsippet generelt i rom under terreng, med fokus på gulv og nedre del av yttervegger. Stort sett normale fuktverdier som indikeres. Det forekommer indikasjoner som viser noe forhøyede indikasjoner som er i grenseland. Det bemerkes at fuktsøk av overflater gir et øyeblikksbilde. I perioder med mye nedbør kan dette endre seg. Det registreres også at det er benyttet dampsperre i yttervegger rom under terreng. Rom under terreng er en risikokonstruksjon i seg selv og Sintef byggforskserien beskriver "Bruk av dampsperre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis". Kilde: https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuksikre_loesninger_ved_ombygging_av_kjellerrom/1560 Det er ikke konstatert fuktskader av visuelt tilgjengelige overflater, ei heller konstruksjonsskade som etter NS 3600 vurderes til TG3. Dette punktet vil derfor settes TG2, men ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Avløpsrør i plast og metall. Vannrør i metall og kobber. WC på sokkel på WC-rom. Sluk i gulv på bad og vaskerom. Stoppekran plassert i vaskerom kjelleretasjen. Opplegg for vaskemaskin på vaskerom. Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik. Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1 Vann og avløpsrør er fra 1979, registreres irr på flere overganger av kobber rør. Vann og avløpsrør har passert sin forventede levetid, derfor vurdert TG2.
10.5	Ventilasjon
	Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom friskluftsventiler i yttervegg og ventiler i enkelte vinduer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Naturlig avtrekk fra bad og vaskerom. Dette vurderes som en mindre god avtrekksløsning grunnet økt fuktproduksjon i boliger generelt senere år og tiltak i nær fremtid må foretas. I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Generelt: For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.