

Enebolig
Brøttenga 20
2162 Brårud



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 22/08/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.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:32, Bnr: 69
Hjemmelshaver:	Celina Emilie Hjelmeng
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	820 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende Id 2021021
Offentl. avg. pr. år:	Kr 23 313,23 i 2024
Forsikringsforhold:	IF
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1980

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

12.08.2025

Sol og 22 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

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, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.

Funksjonstesting av markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

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

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Celina Emilie Hjelmeng

Tilstede under befaringen:

Celina Emilie Hjelmeng

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med gruset adkomstområdet og opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig på ett plan oppført i 1980 og tilbygg oppført ca i 2003. Huset har saltak teknet med metallplater, undertak i trekonstruksjon og ringmur i LECA og støpt betong. Tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel med isolering etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i ok stand og ok vedlikeholdt, men det ble avdekket behov for strakstiltak av utlufing, terrassen, fukt i kjøkkeninnredning og ventilering på soverom. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen 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/utlufing 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 av varmekabler på bad og peisovn på stue.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 12.08.2025
- Egenerklæringsskjema 22.08.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 14.08.2025
- Byggetegninger fra byggeår og fra 01.07.2002
- Skaderapport 11.08.2014
- Ferdigattest 08.10.1980
- Vedtak - Melding om tiltak 02.12.2003
- Ferdigmelding 26.07.2002

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

1.etasje vegger: Malte MDF plater, stone wall, malt tapet og fliser.

1.etasje tak/himling: Malte MDF plater og malte tak-ess plater.

1.etasje gulv: Laminat og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Entré/gang, soverom 1, soverom 2, stue, spisestue og soverom 3:

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand, men det er merker etter heksesot, gamle veggfester og bilder. TG2
Laminatgulv fremstår med stedvis små glipper, små fuktsveller i skjøtter og noe mangelfull avslutting mot terskler og enkelte steder mot vegg. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 15mm. TG1
Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue/gang på 15mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Nytt bad i 2013, oppført som egeninnsats.
- Ny takteking og nye vinduer på stue i 2014, oppført som egeninnsats.
- Nytt tak/himling innvendig i 2014, utført av Gjensidige forsikring
- Utvidet terrassen i 2025
- Ny varmtvannsbereder i 2025, oppført som egeninnsats.
- Ny peisovn i 2018

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
1.etasje	116			112		
SUM BYGNING	116	0	0	112		
SUM BRA	116					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Redskapsbod		7				
SUM BYGNING	0	7				
SUM BRA	7					

BRA-i:

116m².

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad, stue, kjøkken, spisestue og soverom 3.

BRA-e:

7m².

Frittstående redskapsbod.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. [https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal- og volumberegningeravbygg/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/). Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 116m².

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad, stue, kjøkken, spisestue og soverom 3.

BRA-e: 7m².

Frittstående redskapsbod.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 123m².

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad, stue, kjøkken, spisestue og innredet rom.

Frittstående redskapsbod.

TBA: 112m².

1.etasje: Entréterrasse og terrasse.

P-rom: 116m².

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad, stue, kjøkken, spisestue og soverom 3.

S-rom: 0m².

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.30m - 3.37m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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 framlagt 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.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

GARASJE / UTHUS:

Parkering på eiet tomt

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:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

22/08/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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 under 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 i pusset LECA og betong fra byggeår.

Det er stedvis avflassing av maling og puss. TG2

Ingen synlig grunnmurplater eller knotteplast.

Det er små setningsprekker stedvis på grunnmuren. TG2

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er synlig kapillært oppsug i ringmur, dette indikere at det mangler fuktsikring til grunnmur og at drenerende masser ikke fungerer helt optimalt. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av knotteplast/grunnmursplast er opptil ca 50 år.



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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

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

Krypekjeller med adkomst via utvendig veggluke på langsiden av boligen.

Inspeksjon ble kun utført fra luke inn til krypekjeller, dette grunnet at krypekjeller er trang. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Deler av krypekjeller er trang og det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn, dette anbefales å etabler da stubbeloft kan være fuktutsatt. TG2

Det er setningssprekker og noe synlig kapillært oppsug fra grunn. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.



Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2

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.

Merknader: Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.



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 påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 1980 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaringsplan fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på 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.

Ytterkledningen fremstår i normalt grei stand, men det er små tørrsprekker på enkelte bord og det er noe svertesopp i gesims. TG2 Ytterkledningen har behov for vasker å behandling i nær fremtid.

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.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 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 som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass antatt produsert fra 2014.

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringsdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer har enn del hekkesot på enkelte karmen, gerikter og foringer som medfører til vask og behandlingsbehov. Ellers fremstår vinduer og terrassedør i grei stand.

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra 1980

Innvendige malte fyllingsdører fra ukjent år.

- Malte dørgerikter.
- Malte taklister.
- Lakkerte fotlister.
- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ingen funksjonsavvik. Ytterdør har passert mer halvparten av sin forventet levetid og har ett behov for behandling i nær fremtid. TG2

Det er stedvis små merker på gerikter, nedre del av innedører og foringer. TG2

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 utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 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.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

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

4. Tak**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak tekkes med metallplater fra 2014.

Befaring ble utført fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Det mangler snøfanger på deler av yttertaket over terrassen. TG2

Ellers fremstår yttertaket i normalt gire stand.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål antatt fra 2014.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbøyninger.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting metallplater er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking er 5 - 15 år.

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekkes med glatt takstein fra 2014 og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.

Det er noe svertesopp på undertaket og rundt skorstein, dette kan komme av kondens og ikke tilstrekkelig lufting av undertaket. TG2

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak fra byggeår.

Brannmur i stone wall.

Skorsteinen fremstår i normalt grei stand, men det fremlegges ikke dokumentasjon på feiing. TGIU

Peisovn i stue fra 2018.

Peisovnen fremstår i normalt grei stand, men det fremlegges ikke dokumentasjon på feiing eller montering. TGIU

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.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting yttertak med metallplater i plastbelagt stål er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking av yttertekking er 5 - 15 år



5. Loft

TG 2

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kryploft med adkomst via tak/himlingsluke i gang 2.etasje.

Befaring ble tatt fra stige opp til tak/himlingsluke, grunnet at kryploft ikke har gangbart gulv. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er noe svertesopp på undertaket og rundt skorstein, dette kan komme av kondens og ikke tilstrekkelig lufting av undertaket. TG2

Det er noe museekskremer på isolasjonen stedvis. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Entréterrasse på 17m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 85cm.

Terrassebord fremstår med mye tørrsprekker, noe grønske og ett stort behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2
Det mangler håndrekker i trapp, det er ett krav med håndrekke på begge sider i ett trappeløp.
Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2

Terrasse på 95m2 med adkomst fra stue og spisestue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde på 85cm.

Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2

Understøttende under midtre del av terrassen har sunket noe sammen, som har medført til at terrassen viker noe ned og er ustabil. TG3 Det anbefales å etablere nye understøtter som støpte pilarer før videre bruk av terrassen.

Det er deler av rekkverket som har råteskadet trevirke, TG3 Utsifting av råteskadet trevirke må påberegnes i nær fremtid.

Det mangler panelbord og håndrekker på deler av rekkverket. TG2 i grenseland til TG3 Hjemmelshaver opplyse om at dette skal monteres å males før salg.

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

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2013 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap laminerte med skuffer.
- Vegghengt speilskap med lys.
- Dusjnisje med vegghengt dusj, ett-greps blandebatteri og skyvbar glassdør.
- WC med innebygd susterne.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i normalt grei stand, men det er noe svertesopp i fuger, heksesot på veggfliser og enkelt veggfliser har nivåforskjell. TG2

Det en stikkontakt som er løstsittende og ikke festet tilstrekkelig. Det anbefales å få montert tilstrekkelig det denne kan vær fuktutsatt. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se også punkt 11.

Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av bekjente og som egeninnsats I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2013.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv hvor deler av gulvet ble målt med 5mm fall. men det er tilstrekkelig fall til sluk.

Det er sprekk, bom (hulrom) og løstsittende fliser ved sluk. TG2

Sokkelkant rundt dusjnise hindrer lekkasjevann ved en eventuell lekkasje å nå frem til sluk. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av bekjente og som egeninnsats. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på membran.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. TG1

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Hjemmelshaver opplyser at det ligger smøremembran på vegger og gulv som er utført som egeninnsats. I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da hjemmelshaver selv eller på dugnad har lagt/smørt membran.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv og på vegg i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 3 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra flere årganger.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er 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.

Vegger: Malte MDF plater. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte MDF plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken antatt fra 2008 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Heltre benkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Komfyr med keramiskkoketopp, oppvaskmaskin og frittstående kombi kjøleskap.
- Varmtvannsbereder under kjøkkenbenk.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Det må påberegnes å montere dette i nær fremtid. Da det er montert ny varmtvannsbereder i 2025.

Det er ikke montert komfyrvakt dette anbefales å monteres i nære fremtid. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje etter alder. TG2

Det er fuktskadet bunnplater under kjøkkenbenk med muggvekster og fuktskadet laminatgulv etter en vannlekkasje fra varmtvannsbereder. TG3 Hjemmelshaver opplyser om at dette er nå utbedret.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.



9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:

Ingen

9.1.2 Gulvets overflate

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:

Ingen

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:**10. VVS****TG 3**

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC med innebygd sisternen på bad.
- Sluk i på bad.
- Stoppekran plassert under kjøkkenbenk
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, ble det registret avdrypp under kjøkkenvask. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at dette kan være fra oppvaskmaskinen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ingen synlig stakeluker på avløpsrør, det kan være at dette ligger i krypekjeller. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Det må påberegnes å montere dette i nær fremtid.

På befaringsdagen ble det registret at utlufting fra bad (avløpsrør) ikke går over tak eller igjennom yttervegg men inne i vegg på soverom ved siden av badet. TG3 Lufterør fra kloakken skal føres mest mulig loddrett over tak eller ut av yttervegg, og avsluttes eventuelt med takhette, det må påberegnes å montere dette i.h.t. byggteknikkens formskift før videre bruk.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 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.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 120 L plassert under kjøkkenbenk.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Det må påberegnes å montere dette i nær fremtid.

Da det er montert ny varmtvannsbereder i 2025. Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Se også punkt 11.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2013 og 2018

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og peisovn på stue.

Varmekabler og peisovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid.

Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2

TG 3 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler, naturlig ventilering på bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på bad.

Det mangler avtrekk på soverom 2 og soverom 3. TG3 Det må påberegnes å etabler veggventiler på disse rommen før videre bruk.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

Det er behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler.

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 2020

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1980

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent år.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i gang:

- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 12 fordelingskurser

Hjemmelshaver fremlegger dokumentasjon på avslutt el-tilsyn i 2020. Hjemmelshaver opplyser om at avviket er blitt utbedret.

Hjemmelshaver fremlegger ikke samsvarserklæring på utført el-arbeider i boligen, hjemmelshaver opplyser om at mye av det elektriske i boligen er utført som egeninnsats med hjelp fra bekjente.

Det må utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Det er løse kabler på krypeloft.

Varmtvannsbereder er tilkoblet skjøteledning som ikke skal brukes som en permanent løsning da dette kan være brannfarlig over tid.

Det er løstsittende stikkontakt på badet.

Downlightkasser er ikke forseglet mot dampsperra og isolasjonen rundt downlightkasser er ufagligmessig tilpasset, noe som medfører til at downlightkasser er utette å står disponibel for støv og skitt inni kassene.

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. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

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

Nes kommune opplyser at ferdigmelding for tilbygg den 26.07.2002 er i.h.t plan- og bygningslov av 1980. Plan- og bygningsloven av 1980:

Vedtaket er datert 26.07.2002. Tiltaket er derfor regulert av plan- og bygningslov av 1980. Plan- og bygningsloven av 1980 hadde andre regler om meldingspliktige tiltak enn loven av 2008.

Foreligger det oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Byggetegninger er tegning inn med bod, bad og toalettrom. I dag er innvendig bod en del av soverom 2 og badet er utvidet med WC og toalettrommet er en del av badet.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Badet pusset opp i 2013. Utført som vennetjeneste.
- Vannlekkasje i tak (stue) Utbedret i 2014.
- Liten sprekk i mur påpekt av takstmann. Se tilstandsrapport.
- Kontroll av el-anlegget i 2020.
- Terrasse utenfor stue er satt opp av ufaglært.
- Terrasse og utvendig tak er utført på dugnad.
- Et av soverommet og oppholdsrom har tidligere vært carport.
- Tidligere eier har gjort ombygning. Det er sendt inn ferdigmelding til kommunen.
- Skaderapport etter vannlekkasje i 2014. Utbedret igjennom forsikring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er stedvis avflassing av maling og puss. TG2 Ingen synlig grunnmurplater eller knotteplast. Det er små setningsprekker stedvis på grunnmuren. TG2 Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er synlig kapillært oppsug i ringmur, dette indikere at det mangler fuktsikring til grunnmur og at drenerende masser ikke fungere helt optimalt. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
1.2	Krypekjeller
	Deler av krypekjeller er trang og det ligger ikke fuktsperre (plast) mot grunn, dette anbefales å etabler da stubbeloft kan være fuktutsatt. TG2 Det er setningssprekker og noe synlig kapillært oppsug fra grunn. TG2
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2
2.1	Yttervegger
	Ytterkledingen fremstår i normalt grei stand, men det er små tørrsprekker på enkelte bord og det er noe svertesopp i gesims. TG2 Ytterkledningen har behov for vasker å behandling i nær fremtid.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer har enn del heksesot på enkelte karmen, gerikter og foringer som medfører til vask og behandlingsbehov. Ytterdør har passert mer halvparten av sin forventet levetid og har ett behov for behandling i nær fremtid. TG2 Det er stedvis små merker på gerikter, nedre del av innedører og foringer. TG2
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det mangler snøfanger på deler av yttertaket over terrassen. TG2
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er noe svertesopp på undertaket og rundt skorstein, dette kan komme av kondens og ikke tilstrekkelig lufting av undertaket. TG2
5.1	Løft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er noe svertesopp på undertaket og rundt skorstein, dette kan komme av kondens og ikke tilstrekkelig lufting av undertaket. TG2 Det er noe museekskremer på isolasjonen stedvis. TG2
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i normalt grei stand, men det er noe svertesopp i fuger, heksesot på veggfliser og enkelt veggfliser har nivåforskjell. TG2 Det en stikkontakt som er løstsittende og ikke festet tilstrekkelig. Det anbefales å få montert tilstrekkelig det denne kan vær fuktutsatt. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se også punkt 11. Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av bekjente og som egeninnsats I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv hvor deler av gulvet ble målt med 5mm fall. men det er tilstrekkelig fall til sluk. Det er sprekk, bom (hulrom) og løstsittende fliser ved sluk. TG2 Sokkelkant rundt dusjnisje hindrer lekkasjevann ved en eventuell lekkasje å nå frem til sluk. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av bekjente og som egeninnsats. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2 Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på membran. Hjemmelshaver opplyser at det ligger smøremembran på vegger og gulv som er utført som egeninnsats. I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da hjemmelshaver selv eller på dugnad har lagt/smørt membran.
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Det må påberegnes å montere dette i nær fremtid. Da det er montert ny varmtvannsbereder i 2025. Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Se også punkt 11.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Entréterrasse: Terrassebord fremstår med mye tørrsprekker, noe grønske og ett stort behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2 Det mangler håndrekker i trapp, det er ett krav med håndrekke på begge sider i ett trappeløp. Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2 Terrasse: Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2 Det er deler av rekkverket som har råteskadet trevirke, TG3 Utskifting av råteskadet trevirke må påberegnes i nær fremtid. Det mangler panelbord og håndrekker på deler av rekkverket. TG2 i grenseland til TG3 Hjemmelshaver opplyse om at dette skal montertes å males før salg. Understøttende under midtre del av terrassen har sunket noe sammen, som har medført til at terrassen viker noe ned og er ustabil. TG3 Det anbefales å etablere nye understøtter som støpte pilarer før videre bruk av terrassen. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Det må påbegynnes å montere dette i nær fremtid. Da det er montert ny varmtvannsbereder i 2025. Vegger, guly, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje etter alder. TG2 Det fuktskadet bunnplater under kjøkkenbenk med muggvekster og fuktskadet laminatgulv etter en vannlekkasje fra varmtvannsbereder. TG3 Hjemmelshaver opplyser om at dette er nå utbedret.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, ble det registret avdrypp under kjøkkenvask. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at dette kan være fra oppvaskmaskinen. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ingen synlig stakeluker på avløpsrør, det kan være at dette ligger under i krypekjeller. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. På befaringsdagen ble det registret at utlufting fra bad (avløpsrør) ikke går over tak eller igjennom yttervegg men inne i vegg på soverom ved siden av badet. TG3 Lufterør fra kloakken skal føres mest mulig loddrett over tak eller ut av yttervegg, og avsluttes eventuelt med takhette, det må påberegnes å montere dette i.h.t. byggtsteknikks formskift før videre bruk. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.5	Ventilasjon

	Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på bad. Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel. Det er behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler. Det mangler avtrekk på soverom 2 og soverom 3. TG3 Det må påberegnes å etabler veggventiler på disse rommen før videre bruk. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Taksmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-