

Selveier tomannsbolig (vertikaldelt)
Vegvoktersvingen 18 B
2090 Hurdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 14/10/2025

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:16, Bnr: 235
Hjemmelshaver:	Elfrid Rustad
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	562 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet
Offentl. avg. pr. år:	Kommunale gebyrer fakturert i 2024 (22 087,-)
Forsikringsforhold:	Gjensidige forsikring
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om
Byggeår:	2002

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

02.10.2025

Overskyet og 6 varmegrader. Boligen ble inspisert i dagslys.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av boligen på befaringsdagen. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives. Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra representant.

Forutsetninger:

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende er garderobeskap og lignende utstyr ikke funksjonstestet. Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger førstehåndsinformasjon om boligen. Definisjon "representant" i denne rapport er avdødes sønn og har ikke selv bebodd eiendommen. Opplysninger om vedlikehold, brukshistorikk og eventuelle feil eller mangler er derfor begrenset.

Oppdragsgiver:

Jan-Erik Rustad

Tilstede under befaringen:

Jan-Erik og undertegnede

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet uteområde med gruslagt adkomstområde, grøntarealer med plen, beplantning og prydbusk.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate til grunn. Grunnmur kledd med plater. Yttervegger oppført med bindingverksvegger, kledd utvendig med stående trepanel. Saltak av trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Tilstedeværelse av isolasjon og mengde i yttervegger og tak kan ikke verifiseres uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med noe alder og normal bruks/værslitasje. Det er avdekket forhold som krever strakstiltak. Bygningens alder innebærer at flere bygningsdeler nærmer seg, eller har passert, forventet teknisk levetid. Dette må tas i betraktning basert på bygningskroppens helhetlige tilstand, vurderes nødvendig med vedlikehold og overvåking av enkelte bygningsdeler. Tilstandsgrader er satt i henhold til datidenes gjeldende standard og bygger på faglige og skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger har endret seg betydelig sammenlignet med tidligere, særlig når det gjelder isolasjon og innvendig fuktproduksjon som følge av hyppigere bruk av våtrom og andre fuktbelastete arealer. Dette stiller større krav til god ventilasjon og regelmessig utlufting for å forebygge skader.

For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

Klebersteinsovn, luft til luft varmepumpe, gulvvarme og panelovner.

Det fremkommer av "Feierapporrt uten avvik" datert 05.07.2024:

Øvre Romerike brann og redning IKS (ØRB) utførte feiing i din bolig. Vi feide skorsteinen og vurderte forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for din brannsikkerhet.

Formålet var å feie og kontrollere skorsteinen, samt atkomst til fyringsanlegget (skorstein og ildsted). Tilsynet omfattet også kontroll med at anlegget er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker økt risiko for brann eller annen skade
Utførende fra Brannvesenet: Sindre Langeland Arevoll.

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.

Det er montert røykvarslere i begge etasjer.

Brannslukningsapparat i begge etasjer.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Fasade, snitt- og plantegning

Feierapporrt uten avvik. Datert 05.07.2024

Egenerklæringsskjema

Skjema eierskifterapporrt

Faktura fra rørlegger med beskrivelse: serviceoppdrag kjøkken

Faktura fra rørlegger med beskrivelse: Opne avløp og bytte ut lekkasje deler

Ferdigattest for tomannsbolig datert 21.11.03

Kontrakt og installasjon sjekkliste datert 02.01.2017

Rapport med beskrivelse: Måling av radon i inneluft. Datert 10.06.2010.

Melding om vedtak fra Hurdal kommune datert 23.09.03 med beskrivelse: Saken gjelder oppføring av garasje på etablert boligeiendom.

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

Gulv: Parkett, fliser og laminat

Vegger: Fliser, Malte overflater, tapet, smartpanel

Tak: Trepanel, hvitpigmentert panel, tak-ess plater

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vegger og tak/himlinger fremstår med i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Flere av overflatene fremstår å være malt på egeninnsats.

Enkelte oppsprekninger i skjøter og overganger forekommer. Løs tapet forekommer. Det er merker etter gamle veggfester/oppheng/innredninger/bilder som må forventes utifra alder og bruk. Generelt med bruksmerker og avskalling av overflater forekommer. TG2.

Laminat og parkettgulv fremstår med alder og bruksslitasje, hakk/sår/slitasje i overflater forekommer. Større glippe foran terrassedør og vesentlig slitasje parkettgulv like ved spisebord. Knirk i gulv og undergulv forekommer på befaringsdagen.

Enkelte skjøter parkett og laminat har fuktsveller. TG2.

Fliser gulv entre, WC-rom og bod registreres hulrom under flis. Avskallet en bit i entre, enkelte oppsprekking og løse fliser nærmest ytterdør. TG2.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 9mm i 1.etasje, 12mm i 2.etasje. Totalt målt 18mm i 1.etasje, 19mm i 2.etasje. TG2. Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, lokalt med en lengde på ca 2 meter, totalt på en side av rommet til annen side. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Innvendig trapp

Bruksmerker på trapp/trinn/håndløper med stedvis hakk/merker/slitasje, knirk

ved gange i trapp forekommer. Forøvrig fremstår trapp i normalt god stand med normal bruksslitasje. TG2.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Representant opplyser:

2022

- Over en liten periode i 2022 slo jordfeilbryteren ut i sikringsskapet. Elektriker feilsøkte og sjekket mulige årsaker, men fant ingen tydelig årsak. Siden sikringsskapet var installert med en jordfeilbryter på inngangskursen var det ikke mulig å finne ut hvilken strømkurs som det kunne være feil på. Like mye kunne årsaken ligge på nettet foran strøminngangen til huset.
- Forslaget var å bytte til automater med egen jordfeilbryter på hver kurs. Dette ble utført og etter dette har det heller ikke vært jordfeil på kurser i sikringsskapet.
- Byttet automater med jordfeilbryter på alle kursene i sikringsskapet. Utført 25.8.2022 – Din elektriker Toten
- Samsvarserklæringer foreligger på Boligmappa og ved sikringsskap i boligen

2023

- Skiftet ut platting og håndløper ved inngangsparti. Juli 2023
- Utført av pensjonist

2024

- Feierapparat uten avvik. 5.7.2024
- Byttet alle rør, vannlås og satte inn kuleventiler på varmt- og kaldtvann i skapet under oppvaskkum på kjøkkenet – utført 21.11.2024 - Larsen Rørleggerbedrift AS

2025

- Byttet kjøkkenbatteri – Oras Safira – utført 14.2.2025 – Larsen Rørleggerbedrift AS
- Satt opp fast tilkobling vv.bereder vaskerom, fast tilkobling dryppanne og varmepumpe på bryter veranda og byttet lys på bad i 2 etg. 1.4.2025 – Din elektriker Toten
- Beiset bolig- og garasjevegger juni 2025 – egeninnsats
- Slipt og beiset uteterrassen i juli 2025 – egeninnsats
- Beiset platting på inngangsparti – dessverre uheldig da regnbyger satte inn før beisen tørket – derav stor fargeforskjell - egeninnsats
- Byttet vindskier på terrasse mot utebod
- 4 innerdører er byttet ut; gangen i 1 etg; vaskerom, toalett og bod, dør til bad i 2.etg. september 2025 - egeninnsats

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	59m ²			48m ²	55m ²	4m ²
2. Etasje	45m ²				45m ²	
SUM BYGNING	104m ²			48m ²	100m ²	4m ²
SUM BRA	104m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Dobbelgarasje		36m ²				
Uthus		9m ²				
SUM BYGNING	45m ²	45m ²				
SUM BRA	45m ²					

BRA-i:

1.etasje: entre, vaskerom, WC-rom, bod, stue/kjøkken,
2.etasje: Sov.1, sov.2, sov.3, gang, bad.

BRA-e:

Garasje og uthus.

MERKNADER OM AREAL:BRA-i: 104m²

1.etasje: entre, vaskerom, WC-rom, bod, stue/kjøkken,

2.etasje: Sov.1, sov.2, sov.3, gang, bad.

BRA-e: 45m².

Uthus

Garasje

BRA-b: 0m²Sum BRA: 149m²

1.etasje: entre, vaskerom, WC-rom, bod, stue/kjøkken,

2.etasje: Sov.1, sov.2, sov.3, gang, bad.

Uthus og garasje.

TBA: 48m².

Entre terrasse.

Terrasse med utgang fra stue.

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.

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.

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

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 trappeåpninger er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

2.etasje har deler av arealer som ikke har 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 45m² + AHL 3m² = GUA 48m².

Kryploft har arealer som ikke har 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 0m² + AHL 8m² = GUA 8m².

Loft garasje har arealer som ikke har 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 0m² + AHL 20m² = GUA 20m².

Romhøyde:

1.etasje: entre 2,41m, vaskerom 2,42m, WC-rom 2,38m, bod 2,41m, stue/kjøkken 2,4m.

2.etasje: Sov.1 1,12-2,39m, sov.2 1,12-2,39m, sov.3 1,12-2,39m, gang 2,39m, bad 1,94-2,33m.

GARASJE / UTHUS:

Garasje

Uisolert dobbelgarasje. Tilkomst med elektrisk leddport og dør. Støpt plate til grunn. Vegger oppført som bindingsverksvegger med stående trepanel. Saltak av trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Tilkomst til loftsdel via loftstrapp.

Bemerkes enkelte oppsprekninger av betonggulv. Mosedannelser på betongtakstein.

Det settes ikke tilstandsgrad for garasje. TGIU.

Uthus

Stående trepanel utvendig, saltak av trekonstruksjoner tekket med betongtakstein.

Bemerkes at trepanel står i kontakt med terrenget rundt utvendig og står derfor disponibel for fukt inntrengning.

Kledd innvendig. Benyttes til oppbevaring på befaringsdag..

Det settes ikke tilstandsgrad for uthus. 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..

14/10/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

1. Grunn og fundamenter

TG 1 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 ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Det er ikke 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. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det sjeldent 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.

Grunnmur kun besiktiget tildels på en av tre sider, begge terrasser sine plasseringer ligger slik at grunnmur ikke er visuelt tilgjengelig. Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drensssystem med drensledninger er 2- 5 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge representant.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengtet er tilnærmet flatt rundt boligen.

Det er viktig at terrengtet 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 ytterveggs 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 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.

Yttervegger 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 beiset stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand. Det registreres luftespalte i underkant av kledningen med musebånd under kledningen i 1 etasje. Det bemerkes at musebånd kan gåes over med lokale utbedringer, enkelte steder langsmed vegger men spesielt i utv. hjørner. Forøvrig ikke avdekket skader.

Bemerkes at underkant kledning ikke er kappet 15grader, for å etablere en dryppnese som gjør av vannet slipper i underkant. Det er ikke klaring mellom terrassebord og utv. kledning.

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 med 2-lags isolerglass produsert i 2002.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte vinduer kan med fordel justeres for optimal gange. Fremstår med noe alder og bruks/værslitasje. Limrester på karm innvendig, trolig fra tidligere myggnetting. Vindu forøvrig fremstår i normalt god stand.

Ytterdør med 2-lags isolerglass, sannsynligvis produsert 2002.

Terrassedør med 2-lags isolerglass produsert 2002.

Bemerkes noe maling/beis avflassing på vindu/dørkarmer og belistning, vedlikehold av vinduer og belistning må foretas.

Ytterdør og terrassedør ble visuelt undersøkt og kontrollert, normal bruksslitasje/værslitasje må forventes, håndtak terrassedør fremstår slarkete men funksjonell. Forøvrig i normalt god stand.

Vinduer og ytterdører har passert over halvparten av sin forventede levetid.

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 av vinduer er 2 - 6 år.

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

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

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

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert fra gangbart gulv på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

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 betongtakstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten generelt med mose på tak. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid. Det registreres snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

TG2 vurderes da det er mose på tak som bør fjernes.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra loftstrapp. Knevegger i 2.etasje har ikke inspeksjonsluker, eller det var ikke tilgang til disse på befaringsdag. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

På kaldtloft med tilkomst fra loftstrapp bemerkes fuktskjolder på undersiden av undertak. I underkant møne over loftstrapp registreres mørkere partier som fremstår som fuktskade. I det ene fakket nærmest nabo ved brannskille, registreres mørkere partier med fuktskjolder og svertesoppdannelser. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Representant opplyser:

Tømmer Robin Rønning er engasjert for visuell inspeksjon av kaldt loft og en sjekk av undertak er gjort. Hans vurderinger er basert på hva han har sett ved inspeksjon. Det er ikke utført konstruktive inngrep i konstruksjonen.

Tømmer nevner at skadene eksempelvis kan være forårsaket av tidligere knust takstein.

Tømmer Robin Rønning tar ingen ansvar for tettheten på taket, og eventuelle fuktskader, men gir en vurdering av taket, som etter mitt syn ser bra ut.

Det anbefales alltid å følge med på loft/tak, da ting kan forandre seg over tid.

Da det ikke foreligger førstehåndsinformasjon om boligen, anbefales ytterligere undersøkelser.

Representant opplyser videre at punktene nevnt over ble fulgt nøye når ekstremværet Amy pågikk, uten at det ble registrert utvidede fuktskjolder eller avdrypp fra undertaket.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Entre terrasse på 10m²

Representant opplyser at platting og håndløper ble utskiftet på egeninnsats/utført av pensjonist i 2023.

Representant opplyser: Uheldig med beising i juli 2025, da regnbyge kom før beis rakk å tørke opp. Terrassebord har behov for vedlikehold for å opprettholde sin forventede levetid. Rekkverk har behov for vask og vedlikehold. Terrasse forøvrig fremstår i normalt god stand.

Terrasse med utgang fra stue og utvendig adkomst på 38m²

Bjelkelag og terrassebord i tre. Bjelkelag er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst. TGIU.

Representant opplyser at terrasse ble slipt og beiset i 2025, på egen innsats.

Rekkverk med behov for vask og vedlikehold. Forøvrig 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

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 eller spor etter skadedyr.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger med pigmentert trepanel i himling. Taklister kun delvis pigmentert.

Baderom bestående av:

Innredning med profilerte fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri.

- Gulvstående WC

- Dusjhjørne

- Badekar

Registreres fuktsveller på innredning og vindu av tre plassert i våtsone over badekar.

Merknader:

TG 3 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 ikke 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.

Flislagt gulv.

Det registreres noe fall på gulv, men det savnes tilstrekkelig fall på gulv.

Det bemerkes sprekker i flere av flisene på gulvet, ca. 10stk. av visuelt tilgjengelige overflater. Enkelte flisfuger har sprukket opp og enkelte fliser fremstår løse.

Sjablonmessig anslag 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.

Merknader:**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Hjelpesluk med klemring av plast, delvis under badekar. Ingen synlig slukmansjett.

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

Membran i våtrom har passert forventet levetid. Selv om det ikke er observert lekkasjer eller synlige skader pr. befaring, må det påregnes økt risiko for svikt i tettesjiktet ved videre bruk. Risikoen gjelder særlig gjennomføringer, sluk og hjørneløsninger.

På bakgrunn av dette er det satt opp et sjablonmessig kostnadsanslag for full utskiftning av membran og tilhørende overflater. Dette er innarbeidet under punkt 7.1.2 (våtrom). Kostnadsanslaget inkluderer riving/demontering, ny membran og oppbygging med overflatebehandling etter dagens krav. For pristilbud, må det innhentes skriftlige pristilbud fra håndverksbedrifter.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

7.2 Vaskerom**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt strie på vegger og takess plater i himling.

Vaskerom bestående av:

- Utslagsvask
- Opplegg for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder
- Fordelerskap plassert i vegg

Registreres oppsprekking av silikon overgang gulv/vegger.

Overflater på vegger fremstår med alder og normal bruksslitasje. Hull fra oppheng/bilde og annet inventar forekommer og må forventes ut ifra bruk.

Merknader:**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Bemerkes hulrom generelt rundt på flislagt gulv som var tilgjengelig på befaringstidspunkt. Det bemerkes fall på gulv mot sluk, men det savnes tilstrekkelig fall på gulv. Registreres oppsprekking av flisfuger ved tilkomstdør til vaskerom og enkelte fliser fremstår løse. Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom der det måles normale fuktverdier på befaringsdagen.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen i gulvet 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. Det er fuktkontrollert fra hulltaking tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringsdag.

Membran har passert sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Overlimt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blande batteri. Frittstående oppvaskmaskin, kjøl/frys og komfyr m/plate topp.

Representant opplyser at blande batteri er skiftet 14.02.2025.

Bemerkes fuktsveller på innredning og benkeplate spesielt i nærheten av vanninstallasjoner. Normal bruksslitasje av overflater forekommer og må forventes etter alder og bruksslitasje. Innredning forøvrig fremstår i normalt god stand.

Avtrekksvifte er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.

Det er utført fuktsøk overflater gulv i nærheten av vanninstallasjoner der det indikeres normale fuktverdier.

Det var ikke krav til komfyrvakt over plate topp og lekkasjesikring av vanninstallasjoner fra byggeår, men anbefales likevel ettermontert.

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

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

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge representant.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge representant.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge representant.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i plast, kobber og metall.
 Avløpsrør i plast.
 Gulvstående WC på bad skiftet i 2018 av Rognstad VVS, ifølge representant.
 Gulvstående WC i WC-rom og skiftet i 2022 av Rognstad VVS, ifølge representant.
 Sluk i gulv på bad og vaskerom.
 Fordelerskap plassert i vegg vaskerom, med siklemikk under.
 Stoppekran plassert under utslagsvask vaskerom.
 Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.
 Utekran. TGIU. Representant melder ingen avvik.

Bemerkes irr på enkelte overganger/skjøter av kobberrør.

Kraner og avløp i oppvaskbenk, servantskap og vask er testet uten at det ble registrert noe avdrypp fra vann/avløpsrør.

TG2 vurderes da vann og avløpsrør vurderes å ha passert over halvparten av sin forventede levetid.

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.
 Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25år, 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 2002
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

CTC Ferrofil på 194L plassert på vaskerom med sluk i gulv.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Varmtvannsbereder har fast tilkobling med servicebryter.

TG2 vurderes da varmtvannsbereder har passert sin forventede levetid.

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge representant.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge representant.

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.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom med naturlig tilluft gjennom vegg ventiler.

Det registreres tilstrekkelig med tilluft til bad under dørblad.

Loftsvifte er plassert på kryploft. Bemerkes enkelte små punkteringer i dampspærre ventilasjonsrør loft. Enkelte av tilkoblinger loftsvifte må tres skikkelig på, isolasjon og dampspærre er viktig at sitter skikkelig på for å minimere kondensdannelser. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Loftsvifte og avtrekk kjøkken har passert sin forventede levetid.

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, filtre 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 2011

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer 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 ikke 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 fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer og 12 merkede kurser ihht. kursoversikt.
Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

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 er fremlagt samsvarserklæring datert (ukjent) med beskrivelse: Feilsøking og skiftet jordfeilbryter.
Det er fremlagt samsvarserklæring datert 23.09.16 med beskrivelse: Reparert Flexit kjøkkenvifte.
Det er fremlagt samsvarserklæring datert 29.09.17 med beskrivelse: Reparasjon av ventilator.
Det er fremlagt samsvarserklæring datert 13.03.23 med beskrivelse: Vedr; skifte til automater i sikringsskap
Det er fremlagt samsvarserklæring datert 10.04.25 med beskrivelse: Vedr; fast tilkobling v.vbereder + fast tilkobling varmekabel dryppanne (på bryter) + bytte lampe over speil bad.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring der gjelder installasjon av nyanlegg fra byggeår.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen, det anbefales opptil flere i hver etasje.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr 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).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med 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.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er fremlagt ferdigattest for tomannsbolig datert 21.11.2003 med beskrivelse: Tomannsbolig.

Plantegninger samsvarer med boligen. Av fasadetegninger fremkommer det at takoverbygg over deler av terrasse er bygget etter byggeår, hvorvidt dette er søknadspliktig eller meldepliktig, må ytterligere undersøkelser foretas.

Tomtestørrelse er innhentet fra www.eiendomsverdi.no

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas.

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:	
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
2.1	Yttervegger
	Yttervegger 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 beiset stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand. Det registreres luftespalte i underkant av kledningen med musebånd under kledningen i 1 etasje. Det bemerkes at musebånd kan gåes over med lokale utbedringer, enkelte steder langsmed vegger men spesielt i utv. hjørner. Forøvrig ikke avdekket skader. Bemerkes at underkant kledning ikke er kappet 15grader, for å etablere en dryppnese som gjør av vannet slipper i underkant. Det er ikke klaring mellom terrassebord og utv. kledning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2002. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte vinduer kan med fordel justeres for optimal gange. Fremstår med noe alder og bruks/værslitasje. Limrester på karm innvendig, trolig fra tidligere myggnetting. Vindu forøvrig fremstår i normalt god stand. Ytterdør med 2-lags isolerglass, sannsynligvis produsert 2002. Terrassedør med 2-lags isolerglass produsert 2002. Bemerkes noe maling/beis avflassing på vindu/dørkarmen og belistning, vedlikehold av vinduer og belistning må foretas. Ytterdør og terrassedør ble visuelt undersøkt og kontrollert, normal bruksslitasje/værslitasje må forventes, håndtak terrassedør fremstår slarkete men funksjonell. Forøvrig i normalt god stand. Vinduer og ytterdører har passert over halvparten av sin forventede levetid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Taket er tekking med betongtakstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten generelt med mose på tak. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid. Det registreres snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. TG2 vurderes da det er mose på tak som bør fjernes.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

	Kaldt loft med adkomst fra loftstrapp. Knevegger i 2.etasje har ikke inspeksjonsluker, eller det var ikke tilgang til disse på befaringsdag. Ytterligere undersøkelser bør foretas. På kaldtloft med tilkomst fra loftstrapp bemerkes fuktskjolder på undersiden av undertak. I underkant møne over loftstrapp registreres mørkere partier som fremstår som fuktskade. I det ene fakket nærmest nabo ved brannskille, registreres mørkere partier med fuktskjolder og svertesoppdannelser. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Representant opplyser: Tømrer Robin Rønning er engasjert for visuell inspeksjon av kaldt loft og en sjekk av undertak er gjort. Hans vurderinger er basert på hva han har sett ved inspeksjon. Det er ikke utført konstruktive inngrep i konstruksjonen. Tømrer nevner at skadene eksempelvis kan være forårsaket av tidligere knust takstein. Tømrer Robin Rønning tar ingen ansvar for tettheten på taket, og eventuelle fuktskader, men gir en vurdering av taket, som etter mitt syn ser bra ut. Det anbefales alltid å følge med på loft/tak, da ting kan forandre seg over tid. Da det ikke foreligger førstehåndsinformasjon om boligen, anbefales ytterligere undersøkelser. Representant opplyser videre at punktene nevnt over ble fulgt nøye når ekstremværet Amy pågikk, uten at det ble registrert utvidede fuktskjolder eller avdrypp fra undertaket.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Entre terrasse på 10m² Representant opplyser at platting og håndløper ble utskiftet på egeninnsats/utført av pensjonist i 2023. Representant opplyser: Uheldig med beising i juli 2025, da regnbyge kom før beis rakk å tørke opp. Terrassebord har behov for vedlikehold for å opprettholde sin forventede levetid. Rekkverk har behov for vask og vedlikehold. Terrasse forøvrig fremstår i normalt god stand. Terrasse med utgang fra stue og utvendig adkomst på 38m² Bjelkelag og terrassebord i tre. Bjelkelag er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst. TGIU. Representant opplyser at terrasse ble slipt og beiset i 2025, på egen innsats. Rekkverk med behov for vask og vedlikehold. Forøvrig i normalt god stand.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Flislagte vegger med pigmentert trepanel i himling. Taklister kun delvis pigmentert. Baderom bestående av: Innredning med profilerte fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri. - Gulvstående WC - Dusjhjørne - Badekar Registreres fuktsveller på innredning og vindu av tre plassert i våtsone over badekar.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk

	Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett. Hjelpesluk med klemring av plast, delvis under badekar. Ingen synlig slukmansjett. 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. Det er fuktkontrollert fra hulltaking tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringsdag. Membran i våtrom har passert forventet levetid. Selv om det ikke er observert lekkasjer eller synlige skader pr. befaring, må det påregnes økt risiko for svikt i tettesjiktet ved videre bruk. Risikoen gjelder særlig gjennomføringer, sluk og hjørneløsninger. På bakgrunn av dette er det satt opp et sjablonmessig kostnadsanslag for full utskiftning av membran og tilhørende overflater. Dette er innarbeidet under punkt 7.1.2 (våtrom). Kostnadsanslaget inkluderer riving/demontering, ny membran og oppbygging med overflatebehandling etter dagens krav. For pristilbud, må det innhentes skriftlige pristilbud fra håndverksbedrifter.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Malt strie på vegger og takess plater i himling. Vaskerom bestående av: - Utslagsvask - Opplegg for vaskemaskin - Varmtvannsbereder - Fordelerskap plassert i vegg Registreres oppsprekking av silikon overgang gulv/vegger. Overflater på vegger fremstår med alder og normal bruksslitasje. Hull fra oppheng/bilde og annet inventar forekommer og må forventes ut ifra bruk.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Flislagt gulv. Bemerkes hulrom generelt rundt på flislagt gulv som var tilgjengelig på befaringstidspunkt. Det bemerkes fall på gulv mot sluk, men det savnes tilstrekkelig fall på gulv. Registreres oppsprekking av flisfuger ved tilkomstdør til vaskerom og enkelte fliser fremstår løse. Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom der det måles normale fuktverdier på befaringsdagen. Membranen ligger skjult i konstruksjonen i gulvet 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. Det er fuktkontrollert fra hulltaking tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringsdag. Membran har passert sin forventede levetid.
8.1	Kjøkken Kjøkken

	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Overlimt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri. Frittstående oppvaskmaskin, kjøl/frys og komfyr m/platetopp. Representant opplyser at blandebatteri er skiftet 14.02.2025. Bemerkes fuktsveller på innredning og benkeplate spesielt i nærheten av vanninstallasjoner. Normal bruksslitasje av overflater forekommer og må forventes etter alder og bruksslitasje. Innredning forøvrig fremstår i normalt god stand. Avtrekksvifte er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten. Det er utført fuktsøk overflater gulv i nærheten av vanninstallasjoner der det indikeres normale fuktverdier. Det var ikke krav til komfyrvakt over platetopp og lekkasjesikring av vanninstallasjoner fra byggeår, men anbefales likevel ettermontert.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vannrør i plast, kobber og metall. Avløpsrør i plast. Gulvstående WC på bad skiftet i 2018 av Rognstad VVS, ifølge representant. Gulvstående WC i WC-rom og skiftet i 2022 av Rognstad VVS, ifølge representant. Sluk i gulv på bad og vaskerom. Fordelerskap plassert i vegg vaskerom, med siklemikk under. Stoppekran plassert under utslagsvask vaskerom. Opplegg for vaskemaskin på vaskerom. Utekran. TGIU. Representant melder ingen avvik. Bemerkes irr på enkelte overganger/skjøter av kobberrør. Kraner og avløp i oppvaskbenk, servantskap og vask er testet uten at det ble registrert noe avdrypp fra vann/avløpsrør. TG2 vurderes da vann og avløpsrør vurderes å ha passert over halvparten av sin forventede levetid.
10.2	Varmtvannsbereder
	CTC Ferrofil på 194L plassert på vaskerom med sluk i gulv. Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Varmtvannsbereder har fast tilkobling med servicebryter. TG2 vurderes da varmtvannsbereder har passert sin forventede levetid.
10.5	Ventilasjon
	Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom med naturlig tilluft gjennom vegg ventiler. Det registreres tilstrekkelig med tilluft til bad under dørbled. Loftsvifte er plassert på kryploft. Bemerkes enkelte små punkteringer i dampspærre ventilasjonsrør loft. Enkelte av tilkoblinger loftsvifte må tres skikkelig på, isolasjon og dampspærre er viktig at sitter skikkelig på for å minimere kondensdannelser. Ytterligere undersøkelser bør foretas. Loftsvifte og avtrekk kjøkken har passert sin forventede levetid. 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, filtre og ventilasjonsanlegg.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Flislagt gulv. Det registreres noe fall på gulv, men det savnes tilstrekkelig fall på gulv. Det bemerkes sprekker i flere av flisene på gulvet, ca. 10stk. av visuelt tilgjengelige overflater. Enkelte flisfuger har sprukket opp og enkelte fliser fremstår løse. Sjablonmessig anslag 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 mer enn Kr. 300 000