

Selveier enebolig (i kjede)
Elgtråkket 146 B
2016 Frogner



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 11/09/2025

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:294, Bnr: 97
Hjemmelshaver:	Jørgen Leivestad og Jenny Leivestad
Seksjonsnr:	5
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 576 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst om
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om
Byggeår:	2007

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

10.09.2025

Oppholdsvær og 18 varmegrader. Eneboligen ble inspisert i dagslys.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av lett tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. 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 hjemmelshaver. Hjemmelshaver melder forøvrig, ingen avvik.

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 markiser, persiennner, 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.

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

Oppdragsgiver:

Jenny

Tilstede under befaringen:

Jenny, faren og undertegnede

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Gruslagt adkomstområdet, plenarealer foran med gjerde.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 2007. Støpt plate til grunn. Grunnmur i pussede overflater. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med liggende trepanel. Saltak av trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

Isolasjonstykkelse 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:

Eneboligen fremstår i normal stand og greit vedlikeholdt med alder og bruks/værslitasje på befaringsdagen. Det ble avdekket behov for tiltak. Boliger fra denne tiden har naturligvis avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Det gis tilstandsgrader ihht. standarden som denne rapporten bygger på med skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

Elektrisk gulvvarme, vedovn, varmepumpe og panelovn.

Service og vedlikehold av varmepumpe er ikke opplyst. Ytterligere undersøkelser må foretas.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:
Egenerklæringsskjema
Vedtak om ferdigattest
Plan, snitt- og fasadetegninger

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

Gulv: Fliser, parkett og laminat.
Vegger: Fliser, slette overflatebehandlede overflater, MDF smartpanel plater.
Tak: Overflatebehandlede slette flater og takess plater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt. Det er merker etter gamle veggfester/oppheng/innredninger/bilder som må forventes utifra bruk. Bruksmerker og avskalling av overflater forekommer. TG2.

Parkettgulv fremstår med alder og vesentlig bruksslitasje, større hakk/sår/slitasje i overflater flere steder. Knirk i parkettgulv forekommer.

Laminatgulv knirker jevnt over, og sprang på endeskjøter forekommer. Forøvrig i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. TG2.

Fliser i entre, registreres hulrom under enkelte fliser. Flisene virker til å sitte godt fast, ikke avdekket riss eller sprekker i flisfuger. TG2.

Det er ikke observert knirk i undergulv 2.etasje på befaringsdag, dette kan ikke utelukkes at kan forekomme i andre perioder av årstiden.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 12-13mm i 1.etasje og 17-18mm i 2.etasje. Totalt målt 23-24mm i 1.etasje og 24-25mm 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. TGIU.

Innvendig trapp mellom 1.etasje og 2.etasje. Rekkverket vurderes tilfredsstillende. Det savnes håndløper i trappens løp langsmed vegg. Krav til rekkverk og/eller håndløper på begge sider i hele trappens løp. Bruksmerker på trapp/trinn/rekkverk/håndløper med stedvis avflassing av overflatebehandling, 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:

Hjemmelshaver opplyser:

- Vaskerom pusset opp i 2022.
- Plattinger oppført 2025
- Utv.bod 2024
- Utskiftning av baderomsinnredning utført på egeninnsats.
- Tak ble byttet i 2022. Første taket ble lagt feil. Å fikk da vann inn. Det er da tatt fukt prøver i vegger og gulv etter dette. Tak ble lagt på nytt av nytt firma og gulv på 2 rom ble byttet i 2. Etasje etter fukt målinger.

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 m²	S-Rom m²
1. Etasje	41m²			50m²	41m²	
2. Etasje	41m²				39m²	2m²
SUM BYGNING	82m²			50m²	80m²	2m²
SUM BRA	82m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		19m²				
Utv.bod		3m²				
SUM BYGNING		22m²				
SUM BRA	22m²					

BRA-i:

1.etasje: Entré m/trapp, vaskerom, kjøkken/stue

2.etasje: Gang m/trapp, sov.1, sov.2, sov.3, bad og bod.

BRA-e:

Garasje.

Utv. bod.

MERKNADER OM AREAL:BRA-i: 82m²

1.etasje: Entré m/trapp, vaskerom, kjøkken/stue

2.etasje: Gang m/trapp, sov.1, sov.2, sov.3, bad og bod.

BRA-e: 22m².

Garasje.

Utv. bod.

BRA-b: 0m²Sum BRA: 104m²

1.etasje: Entré m/trapp, vaskerom, kjøkken/stue

2.etasje: Gang m/trapp, sov.1, sov.2, sov.3, bad og bod.

Garasje.

Utv. bod.

TBA: 50m².

Entre platting.

Platting 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.

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

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

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

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

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

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

Romhøyder:

1.etasje: Entré m/trapp 2,42m, vaskerom 2,41m, kjøkken/stue 2,16-2,41m

2.etasje: Gang m/trapp 1,83-2,42m, sov.1 1,83-2,42m, sov.2 1,83-2,42m, sov.3 1,83-2,43m, bad 2,28-2,39m og bod 1,83-2,36m.

GARASJE / UTHUS:

Uisolert enkelgarasje. Tilkomst med elektrisk leddport og dør. Støpt plate til grunn. Vegger oppført som bindingsverksvegger med liggende trepanel utvendig bak, åpen konstruksjon foran. Himling kledd med OSB plater med åpning for tilkomst til kaldtloft lagring. Undertak er ikke innsisert da det ikke var tilkomst til hems på befaringsdagen. Fra åpning på bakkeplan registreres mørkere partier på undertak med fuktmerker, ytterligere undersøkelser må foretas. Det bemerkes at tilkomst dør til garasje er av typen dør som benyttes innvendig i boliger, denne er derfor ikke beregnet til å stå utvendig og bærer preg av dette. Selve veggkonstruksjon foran står med trevirke direkte på betong, og vil gi fuktinntrengning i endeved.

Det settes ikke tilstandsgrad for garasje. TGIU.

Utvendig uisolert bod.

Forenklet konstruksjon i trevirke for oppbevaring, pulttak tekket med takbelegg. Takrenne uten endelokk. Tilkomst med tofløyet boddør løsning.

Det settes ikke tilstandsgrad for utvendig bod. 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..

11/09/2025



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 påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er 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 fjell, morene, sand, grus og leire.

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

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

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

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

Grunnmur er inspisert kun deler av boligen som er tilgjengelig på befaringsdag. Registreres stedvis sprekker av pusset overflate. Det er flere steder avdekket avskallet puss som fører til at isolasjonen står eksponert. Dette punktet gis derfor TG2. Tiltak må foretas.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

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.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge eier.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrenget har tilstrekkelig fall fra gruslagt adkomst området.

Terrenget under platting med utgang fra terrassedør er ikke inspisert da terrenget er tildekket av bjelkelag og terrassebord langsmed hele vegg. Ytterligere undersøkelser må foretas. TGIU.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk.

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

Utvendige flater av malt liggende 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 med fordel gåes over med lokale utbedringer, enkelte steder langsmed vegger men spesielt i utv. hjørner. Forøvrig ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er 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 2007.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene er harde og åpne/lukke. Ser ut som bunnstokk i vindusblad har forskyvet seg 1-2mm ut av posisjon, dette er registrert på flere vinduer. Ytterligere undersøkelser må foretas. Bemerkes malingsavflassing utv. På vindu. Belistning rundt vinduer har stedvis råteskader. Tiltak må foretas. Bruksmerker og fuktsveller forekommer i utforinger vinduskarm innvendig og lokale utbedringer må foretas.

Ytterdør av tre med 3-lags isolerglass produsert i 2007.

Justering av ytterdør bør foretas for optimal gange og unødvendig slitasje. Enkelte hull og bruksmerker med slitasje forekommer på dørblad og karm. Forøvrig i normalt god stand.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass.

Bemerkes tildels løst, slark og slitasje av dørhåndtak. Terrassedør må justeres for optimal gange og unødig slitasje. Håndtak må utskiftes. Forøvrig bruksmerker på dør og karm, ellers i normalt god stand.

Innvendige dører med 3-speils dørblader. Ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte dører kan med fordel justeres. Normal bruksslitasje med enkelte hakk/sår/rift forekommer. Plugger i karm savnes på opptil flere av dørene. Fremstår forøvrig i normalt god stand.

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringsdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter.

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

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

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

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

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

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, ytterst begrenset visuelt undersøkt fra bakkeplan og fra luke i himling 2.etasje.
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader: Var ikke mulig å inspisere rundt gjennomføringer. TGIU.

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 mosedannelser. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.

Det registreres snøfanger på hovedtaket som hindrer nedfall som kan føre til skade.
Det savnes snøfanger på garasjetak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Takrenner og nedløp i sort utførelse. Bemerkes bulker og småskader i nedløp ved bakkeplan.

TG2 vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes og manglende snøfangere.

Merknader:

5. Loft

TG 1 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 ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loft med adkomst fra luke i tak/himling 2.etasje.
Loftet ble visuelt undersøkt, ytterst begrenset fra luke da det ikke er gangbart gulv på kryploft.
Den synlige delen av loftet, fra luke fremstår tørr på befaringsdagen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Utgang fra stue til sydvendt platting på 45 m². Plattingen er oppført med bjelkelag og impregnert, ubehandlet terrassebord med stort sett skjult innfestning. Terrassebordene er omrammet, slik at selve plattingen rammes inn med bord langs ytterkantene. SINTEF Byggforskserien anbefaler behandling av impregnerte terrassebord for å opprettholde levetiden. Terrassebordene fremstår med normal bruks/værslitasje. Den ytterste raden fremstår noe løs.

Bjelkelag og underliggende konstruksjon og fundamentering er ikke nærmere inspisert da terrassebordene dekker for visuell inspeksjon. Fundamenteringsforhold under plattingen er ukjent, noe som kan ha betydning for konstruksjonens forventede levetid. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Entreplatting på 5m²

Oppført med bjelkelag av impregnert trevirke og terrassebord.

Fremstår nylig oppført, etter at bordene har tørket tilstrekkelig bør terrassebordene behandles for å opprettholde antatt levetid. Fundamentert på drenerende masser.

Plattingene er ikke kontrollert for retningsavvik (høydeforskjell). TGIU. Det er for øvrig normalt at det over tid kan være behov for enkelte justeringer av fundamenteringen for å opprettholde planhet og stabilitet.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Vaskerom

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malte slette overflater på vegger, skråtak og tak/himling.

Vaskerom bestående av:

- Vegghengt WC
- Utslagsvask
- Varmtvannsbereder
- Opplegg for vaskemaskin
- Fordelerskap plassert på vegg (se punkt 10.1 i denne rapporten).

Enkelte bruksmerker hakk/sår/rift forekommer på vegger/skråtak.

Rommet forøvrig fremstår i normalt god stand.

Rommet er ifølge forrige salgsoppgave:

Oppusset i 2022 av tidligere eier med hjelp, grunnet tidligere fuktskade under periode med forrige eier.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

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 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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Tilfredsstillende fall til sluket kontrollert på tilgjengelige overflater på befaringsdagen. Det er ikke målt under varmtvannsbereder eller vaskemaskin, grunnet manglende tilkomst.

Overflater for øvrig fremstår i normalt god stand.

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Membranen ligger skjult i gulvkonstruksjonen 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 gulv våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det er fuktkontrollert fra tilstøtende vegg under trapp i bunnsvill, der det registreres normale fuktverdier på befaringsdag. Ingen fotlist langsmed tilstøtende vegg under trapp og derfor direkte tilkomst til bunnsvill for måling, derfor ikke foretatt hulltaking på befaringsdag.

Det opplyses om at det er lagt ny membran på gulv vaskerom, jf. forrige tilstandsrapport i salgsoppgave. Sluk sannsynligvis fra byggeår. Det er krav til dokumentasjon på våtromsarbeider iht. TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider og det er usikkerhet knyttet til utførelse av membran/tettesjikt, gjennomføringer og sluk. Tilfredsstillende derfor ikke kravene i TEK17. Manglende vanntettsjikt på vegg ifm. utslagsvask. Ytterligere undersøkelser må foretas.

TG2 vurderes grunnet manglende fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider, ukjent utførelse av membran/tettesjikt på gulv, gjennomføringer og sluk. Manglende vanntettsjikt på vegg ifm. utslagsvask. Ingen synlig slukmansjett i sluk.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

7.2 Bad

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger med takess plater i tak/himling.

Innredning med spilelignende fronter, Servant plassert på underskap med 1-greps blandebatteri.

Speil med innebygd LED lys og varme. Avløpsrør av plast.

- Vegghengt WC
- Dusjhjørne med 2-greps blandebatteri.

Det bemerkes opptil flere hull i vegg fra tidligere dusjhjørne, enkelte av hullene er fylt med masse. Hull i vegg forekommer rundt ved underskap og det er tegn på utførte rørlegger arbeider der deler av festene fra det gamle gjenstår på vegg. Det er skjært ut deler av fliser for å få nytt dusjhjørne tilstrekkelig inntil vegg. Fremstår ufagmessig utført. Andre hull i fliser og flisfuger forekommer. Oppheng til håndkler fremstår delvis løse.

Oppsprekking av fug vegg/vegg ved vegghengt WC.

Vindu av tre plassert i våtsone. Ikke avdekket øvrige skader og forøvrig i grei stand.

Merknader:

TG 2 7.2.2 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 savnes tilstrekkelig fall på gulvet. Spesielt rundt i nærheten av sluk dusjsone og hjelpesluk tildels under underskap. Flisfug er løsnet deler rundt tilliggende sluk, med riss i flisfug og bom i flis dusjsone. Sprekt flis i hjørne ved tilkomst dør og det registreres bom (hulrom) under enkelte andre fliser.

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 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.

To stk. sluk i gulv.

Slukene er av plast med klemring av plast, slukmansjett ikke synlig.

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 befaringdag. Det er også inspisert i luke bak blandebatteri dusjsone.

Det er risiko for at (hull) punkteringer, gjennomføringer i våtsoner og bad generelt ikke gir et tett membransjikt, fliser som er frest ut på vegg kan ha skadet membran, ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

I tillegg til overnevnte har membran straks passert sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med 1-speil fronter av MDF. Benkeplate av laminat. Planlimt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri. Integrert mikroovn, komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Avtrekk over platetopp er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Bemerkes fuktsveller på fronter, skrog og underkant benkeplate med bruksslitasje generelt kjøkken.

Fuktsveller underkant benkeplate forekommer spesielt ved vanninstallasjoner.

Innredningen forøvrig fremstår i normalt god stand. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Knirk, skader og bruksslitasje av parkett. Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdag.

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

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
Hovedstoppekranten er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon 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 WC med innebygget sistene.
Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC.

- Avløpsrør i plast.
- Vannrør i plast, metall og kobber.
- Fordelerskap plassert på vegg vaskerom, med drensrør. Siklemikk på nedre del av vegg med funksjon for å synliggjøre eventuell lekkasjevann. Bemerkes rustdannelser i bunn på en av sidene fordelerskap innvendig. Det er også en gjennomføring i fordelerskap som ikke er blendet igjen. Ytterligere undersøkelser må foretas.
- Vegghengt WC på bad og vaskerom.
- Stoppekrant plassert bak varmtvannsbereder på vaskerom, funksjonstestet og fungerer etter hensikten.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.
- Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Kraner og avløp i oppvaskbenk, utslagsvask og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. Bemerkes svak drenering på servant bad 2.etasje. Vanntrykk kan med fordel justeres ned.
Registreres irr på rør/overganger kobberrør.

Det er innebygget sistenekasser på bad og vaskerom. Det er ikke registrert spalteåpning i bunn som synliggjør eventuell lekkasjevann som skal ledes til sluk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rørleggerarbeider generelt, er utført av autorisert rørleggerbedrift. Det anbefales en gjennomgang av vann/avløpsrør og tilhørende vanninstallasjoner undersøkes og kontrolleres av en autorisert rørleggerbedrift.

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 - 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.

Dette med forbehold om at det er installert av en autorisert rørlegger.

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Oso hotwater på 194L plassert på vaskerom med sluk i gulv.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det bemerkes rustdannelser i en kobling under plastlokk på toppen. Ytterligere undersøkelser må foretas. Det ble forøvrig 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.

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.

Det er påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljefyr til oppvarming er tilpasset bruk av bioolje.

Oljetank har lekkasjesikring.

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken over platetopp.

Tilluft til boligen fra ventiler i vinduer.

Tilluft til bad og vaskerom med overstrømning i spalteåpning under dørbled.

Gjennomføringer på loft er ikke tilstrekkelig undersøkt i overganger/tilkoblinger. Bemerktes mye tape er benyttet i overganger/tilkoblinger og uvisst om dette er tilstrekkelig tett. Ytterligere undersøkelser må foretas.

TG2 vurderes da det er tilluft til boligen fra ventiler i vinduer.

Merknader:**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 ukjent.

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 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 entre med automatsikringer og 11 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 utført opptil flere elektriske arbeider i boligen etter byggeår, der det ikke er fremlagt samsvarserklæring på.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon. (Ytterst begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Det er fremlagt samsvarserklæring for:

Samsvarserklæring med beskrivelse: Nytt anlegg, v.k. og kombivern. Datert 05.10.2007.

Samsvarserklæring med beskrivelse: Sjekket, utbedret og ettermontert 4 stk brannputer i yttervegger av type Namron Seal PAD EI180, 210607005SHS-001. Benyttede brannputer iht produktdokumentasjon vedlagt, tilfredsstiller brannkrav iht brannkonsept for byggesak som omhandler brannteknisk utbedring av yttervegger og yttertak i Elgråkket 146A-C og 148A-B. Veggbokser for elektroinstallasjoner i yttervegger i nevnte enheter bekreftes etter dette brannsikret iht B30. Datert 08.11.2023.

Bemerkes en løs bryter inne på et av soverommene i 2.etasje.

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). Husbrannslange fra kjøkkeninnredning, ikke funksjonstestet. Hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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 ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Det er fremlagt vedtak om ferdigattest datert 22.02.2012.

Tomtestørrelse er innhentet fra www.eiendomsverdi.no og www.seeiendom.no.

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

Det er ikke opplyst om utvendig forenklet bod er oppført med godkjenning fra kommunen. TGIU.

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 opplyses fra hjemmelshaver om at sameiet har utført utbedringer vedrørende:

Elektriske gjennomføringer (veggbokser til stikkontakter) i bærende brannskillebegrensende vegger må utbedres for at veggen skal ha dokumentert påkrevd brannmotstand REI 30.

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.

I 2.etasje er det ytterst begrenset visuelt synlig deler av skorstein, da skorstein er kledd igjen. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Hjemmelshaver opplyser at de hadde tilsyn i 2024, uten å ha mottatt rapport.

Hjemmelshaver opplyser at de har installert vedovn i deres eie, hvorvidt dette er meldt ifra til kommunen ihht. Forskrift om brannforebygging

§ 6.Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg, er ukjent. TGIU.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2007. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene er harde og åpne/lukke. Ser ut som bunnstokk i vindusblad har forskyvet seg 1-2mm ut av posisjon, dette er registrert på flere vinduer. Ytterligere undersøkelser må foretas. Bemerket malingsavflassing utv. På vindu. Belistning rundt vinduer har stedvis råteskader. Tiltak må foretas. Bruksmerker og fuktsveller forekommer i utforinger vinduskarm innvendig og lokale utbedringer må foretas. Ytterdør av tre med 3-lags isolerglass produsert i 2007. Justering av ytterdør bør foretas for optimal gange og unødvendig slitasje. Enkelte hull og bruksmerker med slitasje forekommer på dørblad og karm. Forøvrig i normalt god stand. Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass. Bemerket tildels løst, slark og slitasje av dørhåndtak. Terrassedør må justeres for optimal gange og unødig slitasje. Håndtak må utskiftes. Forøvrig bruksmerker på dør og karm, ellers i normalt god stand. Innvendige dører med 3-speils dørblader. Ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte dører kan med fordel justeres. Normal bruksslitasje med enkelte hakk/sår/rift forekommer. Plugger i karm savnes på opptil flere av dørene. Fremstår forøvrig i normalt god stand. Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringsdagen. Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Taket er tekkt 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 mosedannelser. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid. Det registreres snøfanger på hovedtaket som hindrer nedfall som kan føre til skade. Det savnes snøfanger på garasjetak som hindrer nedfall som kan føre til skade. Takrenner og nedløp i sort utførelse. Bemerket bulker og småskader i nedløp ved bakkeplan. TG2 vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes og manglende snøfangere.
7.1.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett. Membranen ligger skjult i gulvkonstruksjonen 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 gulv våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran. Det er fuktkontrollert fra tilstøtende vegg under trapp i bunnsvill, der det registreres normale fuktverdier på befaringsdag. Ingen fotlist langsmed tilstøtende vegg under trapp og derfor direkte tilkomst til bunnsvill for måling, derfor ikke foretatt hulltaking på befaringsdag. Det opplyses om at det er lagt ny membran på gulv vaskerom, jf. forrige tilstandsrapport i salgsoppgave. Sluk sannsynligvis fra byggeår. Det er krav til dokumentasjon på våtromsarbeider iht. TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider og det er usikkerhet knyttet til utførelse av membran/tettesjikt, gjennomføringer og sluk. Tilfredsstiller derfor ikke kravene i TEK17. Manglende vanntettsjikt på vegg ifm. utslagsvask. Ytterligere undersøkelser må foretas. TG2 vurderes grunnet manglende fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider, ukjent utførelse av membran/tettesjikt på gulv, gjennomføringer og sluk. Manglende vanntettsjikt på vegg ifm. utslagsvask. Ingen synlig slukmansjett i sluk.
7.2.1	Bad Overflate vegger og himling

	Flislagte vegger med takess plater i tak/himling. Innredning med spilelignende fronter, Servant plassert på underskap med 1-greps blandebatteri. Speil med innebygd LED lys og varme. Avløpsrør av plast. - Vegghengt WC - Dusjhjørne med 2-greps blandebatteri. Det bemerkes opptil flere hull i vegg fra tidligere dusjhjørne, enkelte av hullene er fylt med masse. Hull i vegg forekommer rundt ved underskap og det er tegn på utførte rørlegger arbeider der deler av festene fra det gamle gjenstår på vegg. Det er skjært ut deler av fliser for å få nytt dusjhjørne tilstrekkelig inntil vegg. Fremstår ufagmessig utført. Andre hull i fliser og flisfuger forekommer. Oppheng til håndkler fremstår delvis løse. Oppsprekking av fug vegg/vegg ved vegghengt WC. Vindu av tre plassert i våtsone. Ikke avdekket øvrige skader og forøvrig i grei stand.
7.2.2	Bad Overflate gulv
	Flislagt gulv. Det savnes tilstrekkelig fall på gulvet. Spesielt rundt i nærheten av sluk dusjsone og hjelpesluk tildels under underskap. Flisfug er løsnet deler rundt tiliggende sluk, med riss i flisfug og bom i flis dusjsone. Sprekt flis i hjørne ved tilkomst dør og det registreres bom (hulrom) under enkelte andre fliser.
7.2.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	To stk. sluk i gulv. Slukene er av plast med klemring av plast, slukmansjett ikke synlig. 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 befæringsdag. Det er også inspisert i luke bak blandebatteri dusjsone. Det er risiko for at (hull) punkteringer, gjennomføringer i våtsoner og bad generelt ikke gir et tett membransjikt, fliser som er frest ut på vegg kan ha skadet membran, ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. I tillegg til overnevnte har membran straks passert sin forventede levetid.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Kjøkkeninnredning med 1-speil fronter av MDF. Benkeplate av laminat. Planlimt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri. Integrert mikroovn, komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys. Avtrekk over platetopp er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Bemerkes fuktsveller på fronter, skrog og underkant benkeplate med bruksslitasje generelt kjøkken. Fuktsveller underkant benkeplate forekommer spesielt ved vanninstallasjoner. Innredningen forøvrig fremstår i normalt god stand. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Knirk, skader og bruksslitasje av parkett. Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det indikeres normale fuktverdier på befæringsdag. 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

	- Avløpsrør i plast. - Vannrør i plast, metall og kobber. - Fordelerskap plassert på vegg vaskerom, med drenerør. Siklemikk på nedre del av vegg med funksjon for å synliggjøre eventuell lekkasjevann. Bemerkes rustdannelser i bunn på en av sidene fordelerskap innvendig. Det er også en gjennomføring i fordelerskap som ikke er blendet igjen. Ytterligere undersøkelser må foretas. - Vegghengt WC på bad og vaskerom. - Stoppekran plassert bak varmtvannsbereder på vaskerom, funksjonstestet og fungerer etter hensikten. - Opplegg for vaskemaskin på vaskerom. - Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik. Kraner og avløp i oppvaskbenk, utslagsvask og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. Bemerkes svak drenering på servant bad 2.etasje. Vanntrykk kan med fordel justeres ned. Registreres irr på rør/overganger kobberrør. Det er innebygget systernekasser på bad og vaskerom. Det er ikke registrert spalteåpning i bunn som synliggjør eventuell lekkasjevann som skal ledes til sluk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene. Ytterligere undersøkelser må foretas. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rørleggerarbeider generelt, er utført av autorisert rørleggerbedrift. Det anbefales en gjennomgang av vann/avløpsrør og tilhørende vanninstallasjoner undersøkes og kontrolleres av en autorisert rørleggerbedrift.
10.5	Ventilasjon
	Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken over platetopp. Tilluft til boligen fra ventiler i vinduer. Tilluft til bad og vaskerom med overstrømning i spalteåpning under dørblad. Gjennomføringer på loft er ikke tilstrekkelig undersøkt i overganger/tilkoblinger. Bemerkes mye tape er benyttet i overganger/tilkoblinger og uvisst om dette er tilstrekkelig tett. Ytterligere undersøkelser må foretas. TG2 vurderes da det er tilluft til boligen fra ventiler i vinduer.