



Tilstandsrapport for bolig  
Kopparleden 906  
2443 Drevsjø



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

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

**Utført av:**

Takstmann

**Søndre Lillebo**

Dato: 26/08/2024

Knettmovegen 8

Nybergsund 2422

92826392

sondre@bmsl.no



Byggmester  
Søndre Lillebo AS



*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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:165, Bnr: 357
<b>Hjemmelshaver:</b>	Andreas Husdal Gløtvold
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	1 998 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei.
<b>Adkomst:</b>	Adkomst via felles privat veg.
<b>Vann:</b>	Privat vann fra felles vannverk.
<b>Avløp:</b>	Tilknyttet offentlig avløpsanlegg.
<b>Regulering:</b>	Området er regulert for boligformål.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke opplyst om.
<b>Forsikringsforhold:</b>	Fullverdiforsikret i Eika.
<b>Ligningsverdi:</b>	334 200,-
<b>Byggeår:</b>	2022

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	01.08.2024
<b>Forutsetninger:</b>	Boligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Andreas Husdal Gløtvold
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Ann Mari Husdal (på deler av befaringen)
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS3.

**OM TOMTEN:**

Tomt i ny-etablert boligområde.  
Sentralt plassert på Drevsjø med nærhet til både dagligvare og barnehage.

**Støy:**

Ifølge Statens vegvesens vegkart over støysoner, ligger eiendommen i gul sone. Det betyr at man må forvente noe støy fra fylkesvegen. Gul sone betyr en forventet støy på ca. 55-65dB.

**Radon:**

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger boligen i et område med særlig høy radonstråling. Det anbefales at boligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m<sup>3</sup>. I henhold til teknisk forskrift, skal boligen være bygget med radonsperre mot grunnen, samt være tilrettelagt for trykkreduserende tiltak i grunnen under bygningen som kan aktiveres når radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

**Flom:**

Ifølge NVEs aktsomhetskart for flom, ligger eiendommen i et område som kan bli utsatt for flom. NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Det er ikke opplyst om at det område har vært berørt av flom tidligere.

I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i LNRF-område.

LNRF-område kan gi begrensninger på hvilke tiltak som kan fortas på eiendommen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Enebolig oppført på støpt plate av betong mot grunnen med ringmurselementer.  
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning.  
Etasjeskille av trekonstruksjoner.  
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Enebolig i normalt god stand.

Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

## Oppvarming:

Lukket peisovn i stue, med brannplate på gulv.  
Panelovn på vegg i gang/ trapperom i 2. etasje.  
Elektriske varmekabler i hele 1. etasje, samt på bad i 2. etasje.  
Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal.

## Romhøyde:

Romhøyde er målt på tilfeldige tilgjengelige overflater på rommene, om annet ikke er beskrevet.

1. etasje: Ca. 2400 mm.
2. etasje: Ca. 1430 mm - 2400 mm.

Variierende romhøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygging.

## Avvik på gulv:

Alle rom er kontrollert for retningsavvik på tilfeldige tilgjengelige overflater.

Avviket er kontrollert per rom.

## 1. etasje:

- 8 mm avvik i entré/ gang.
- 9 mm avvik i stue.
- 4 mm avvik i kjøkken.

## 2. etasje:

- 7 mm avvik i gang/ trapperom.
- 5 mm avvik i soverom med tilgang på altan mot vest.
- 5 mm avvik i soverom mot nordvest.
- 6 mm avvik i soverom mot sørøst.
- 3 mm avvik i soverom mot nordøst.
- 2 mm avvik i bod.

Totalt avvik inntil 15 mm per rom gir tilstandsgrad 1.

Totalt avvik over 15 mm per rom gir tilstandsgrad 2.

Totalt avvik over 30 mm per rom gir tilstandsgrad 3.

Etasjeskilte/ gulv mot grunn vurderes til tilstandsgrad 1 på bakgrunn av målte verdier.

## Skorstein og ildsted:

Boligen har en skorstein og ett ildsted.

- Merknader:

Ildstedet og skorstein fremstår som i god stand.

Det anbefales, på generelt grunnlag, at ildsted og skorstein kontrolleres av fagkyndig brannforebygger.

## Brannsikkerhet:

Det ble påvist to brannvarslere i boligen.

- Merknader:

Det ble ikke påvist noe brannslukningsapparat på befaringsdagen.

Boligen har en husbrannslange på vaskerom, men denne var ikke ferdig montert.

Brannvarslere ble ikke funksjonstestet.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er fremlagt fra hjemmelshaver:

- Arbeidstegninger av bolig, datert den 22.09.2021.
- Situasjonsskart over eiendommen, datert den 16.06.2021.
- Fakturaer fra rørlegger.
- Beskrivelse og tilbud på garasje, dater den 13.01.2021.
- FDV-dokumentasjon for rørleggerarbeidene, datert den 09.11.2021.
- Samsvarserklæring vedrørende installasjon av bolig, datert den 23.04.2022.
- Samsvarserklæring vedrørende installasjon av garasje, datert den 29.07.2024.
- Sjekkliste for utførelse av våtrom for bad i 1. etasje.
- Sjekkliste for utførelse av våtrom for vaskerom.
- Sjekkliste for utførelse av våtrom for bad i 2. etasje.

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

Belegg på bad og vaskerom. Laminat på øvrige gulvoverflater.

**- Merknader:**

Overflatene fremstår som i god stand. Overflatene har enkelte bruksmerker og riper i overflaten.

**Vegger:**

Baderomsplater på bad. Trefiberplater og MDF-plater på øvrige veggoverflater.

**- Merknader:**

Overflatene fremstår som i god stand. Overflatene har bruksmerker som riper og hakk, samt hull etter tidligere skurer og lignende.

**Himling:**

Overflater av trefiberplater og MDF-panel.

**- Merknader:**

Overflatene fremstår som i god stand. Det ble påvist enkelte merker og skruehull etter tidligere lamper og lignende.

**Innerdører:**

Formpressede innerdører. To-fløyet innerdør med glass mellom gang/ entré og stue.

**- Merknader:**

Innerdørene fungerte fint på befaringsdagen, og har normal bruksslitasje.

Terskel på to-fløyet innerdør mangler mulighet for låsing av ene dørbladet i dørterskel.

---

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****Bad i 1. etasje:**

Veggmontert innredning med skuffer. Benkeplate i laminat med toppmontert servant.

- Dusjdører i glass.

- Speil på vegg.

- Veggmontert toalett med innebygget sisterner.

**Merknader:**

Innredningen fremstår som i god stand, og fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen.

**Bad i 2. etasje:**

Veggmontert innredning med skuffer. Benkeplate i laminat med toppmontert servant.

- Dusjdører i glass.

- Frittstående badekar.

- Speil på vegg med lys.

- Veggmontert toalett med innebygget sisterner.

**Merknader:**

Innredningen fremstår som i god stand, med mindre justeringsbehov av en skuff.

**Vaskerom:**

Gulvmontert innredning med skuffer. Benkeplate i laminat med nedfelt servant.

- Ventilasjonsaggregat.

- Fordelerskap for rør-i-rør systemet.

- Stoppekran og vannmåler.

- Varmtvannsbereder.

- Sikringsskap.

**Merknader:**

Innredningen fremstår som i normalt god stand. Mindre bruksmerker forekommer.

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Det er ikke opplyst om noen endringer på boligen etter byggeår.

---

**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 <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1. etasje	84 m <sup>2</sup>			53 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	
2. etasje	62 m <sup>2</sup>			8 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
SUM BYGNING	146 m <sup>2</sup>			61 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
SUM BRA	146 m <sup>2</sup>					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje		60 m <sup>2</sup>				60 m <sup>2</sup>
SUM BYGNING		60 m <sup>2</sup>				60 m <sup>2</sup>
SUM BRA		60 m <sup>2</sup>				

**BRA-i:**

1. etasje: Gang/ entré, stue, kjøkken, vaskerom og bad.
2. etasje: Gang/ trapperom, fire soverom, bad og bod.

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser.

Det er brukt på befaringsdagen som definerer P-Rom og S-Rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023. Denne standarden er nylig utgitt og det er ikke blitt utarbeidet noen veiledning til standarden.

Arealmåling av etasjene er utført uten fratrukket areal som opptas av trapp.

Deler av areal i 2. etasje har ikke målbart bruksareal grunnet himlingshøyde under 1900 mm. Det er blitt trukket fra ca. 2 m<sup>2</sup>.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

**Areal garasje:**

Arealmåling av garasje er utført i gulvnivå i 1. etasje, og er målt imot ringmur.

2. etasje hadde ikke gangbart gulv på befaringsdagen og har dermed ikke målbart bruksareal. Gulvareal i 2. etasje vil bli ca. 34 m<sup>2</sup> om etasjen blir ferdigstilt.

## **GARASJE / UTHUS:**

Frittstående garasje fundamentert på støpt plate av betong mot grunnen med ringmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Garasjen har elektriske varmekabler i betonggulvet.

To leddporter med elektriske portåpnere.

- Merknader:

Garasjen var på befaringsdagen under oppføring, og det var en del gjenstående arbeider.

Forenklet undertak er montert med feil side opp.

Innfesting av utvendig kledning er senket inn i kledningen, noe som kan redusere levetid på ytterkledningen.

Garasjeporter ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

Hjemmelshaver opplyser at det er blitt klargjort for et avløp beregnet for eventuelt smeltevann fra biler. Avløpet er ført direkte til terreng.

Garasjen er oppført med egeninnsats fra hjemmelshaver.

---



## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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](http://www.BMTF.no)

---

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Sondre Lillebo**

Bygg-/ tømremester og takstmann

---

26/08/2024



Sondre Lillebo

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

Grunnmur av ringmurselementer, og støpt plate mot grunn.

**Merknader:** Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Det ble påvist enkelte mindre skader på fiberplater på grunnmur.

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av breelavsetning.

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Boligen har ikke krypekjeller.

**Merknader:**

### TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt, og det kan se ut til at terrenget har fall fra grunnmuren.

**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 av bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning.

**Merknader:** Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet.

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

Det ble påvist luftespalte i nedkant av ytterkledningen på kontrollerte områder. Hvordan luftingen bak ytterkledningen er ellers kan ikke kontrolleres uten at ytterkledningen demonteres.

## 3. Vinduer og ytterdører

### TG 1 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:**

Boligen har vinduer med produksjonsår fra 2022.

Vinduene har tre-lags glass.

**Ytterdører:**

To-fløyet inngangsdør med to-lags glassfelt, ukjent produksjonsår. Sannsynligvis fra ca. 2022.

To-fløyet terrassedører med tre-lags glassfelt med produksjonsår fra 2022.

Ytterdør med to-lags glassfelt fra vaskerom, ukjent produksjonsår. Sannsynligvis fra ca. 2022.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører i tre er ca. 40 år.

**Merknader:****Vinduer:**

Vinduene fremstår som i normalt god stand på befaringsdagen, kun mindre bruksmerker på overflater.

Vindu på bad i 2. etasje har mindre justeringsbehov.

Enkelte utenpåliggende sprosser har noe deformasjoner.

**Ytterdører:**

Overflatene på terrassedører har normal bruksslitasje. To-fløyet ytterdør og ytterdør til vaskerom har noe større bruksslitasje i form av riper og hakk.

Ytterdør til vaskerom har utettheter rundt dørvrider, og har hull etter tidligere montert dørvrider eller lignende.

Terrassedør i 2. etasje og to-fløyet ytterdør har noe justeringsbehov.

Omramming rundt ytterdør fra vaskerom har mindre skade etter sammenstøt med låsemekanisme.

**4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra oppe på taket ved takstige.

**Merknader:** Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

**TG 1** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2022

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Takteking og skorstein over tak:

Takteking og høyde på skorstein er besiktiget fra takstige til skorstein.

Takrenner og beslag på tak:

Boligen har takrenner og nedløp i aluminium.

**Merknader:**

Taktekking og skorstein over tak:  
 Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringsstidspunktet.  
 Skorstein har tilfredsstillende høyde over tak, etter dagens krav.

Takrenner og beslag på tak:

Takstige og feieplattform vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har ikke snøfangere på tak.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på taktekkingen, eller om den er godkjent uten snøfangere ved boligens takvinkel. Det anbefales at dokumentasjon fremskaffes, og takvinkel kontrolleres. Det er viktig at tak er sikret så ikke snø kan rase fra tak og skade personer eller husdyr.

**5. Loft****TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Boligen har ett tilgjengelig kne loft mot sørøst.

Loftet er gjort tilgjengelig for å kunne inspisere skorstein.

**Merknader:** Det ble ikke påvist noe utettheter eller lekkasjer ved gjennomføringen av skorsteinen.

Boligen har ingen tilkomstmulighet til øvrige kne loft.

**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

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.

Boligen har:

- Overbygget terrasse ved inngang på ca. 4 m<sup>2</sup>.

- Terrasse mot sørvest på ca. 46 m<sup>2</sup>.

- Terrasse mot vest på ca. 3 m<sup>2</sup>.

- Altan mot sørvest i 2. etasje på ca. 8 m<sup>2</sup>

Alle terrassene og altan er oppført med bjelkelag og gulvbord av tre.

**Merknader:** Terrasser og altan fremstår som stabil og i god stand på befaringdagen.

Bruksmerker forekommer.

**7. Våtrom****7.1 Bad i 1. etasje****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 avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate av baderomsplater på vegger, og trefiberplater i himling.

**Merknader:** Overflatene fremstår som hele, og i god stand på befaringdagen.

I våtsonen til dusjen er det plassert et vindu uten fremlagt dokumentasjon på utførelse. Løsning av vindu og gjennomføring i våtsoner skal dokumenteres, og tettesjiktet skal ikke svekkes. Vinduet er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing bak dusjvegger.

**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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Overflate av belegg med oppbrett på vegger.

**Merknader:** Overflaten fremstår som i god stand, uten påviste større skader på befaringsdagen.  
Det ble påvist noe riper og mindre hakk på overflater.

### TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

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.

---

Membran av belegg på gulv og baderomsplater på vegger.

Forventet levetid på membran av gulvbelegg er ca. 25 år.  
Forventet levetid på baderomsplater på våtrom er ca. 15 år.

**Merknader:** Belegget er påvist klemt under klemring i sluk.  
Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom på grunn av at våtrommet er nylig oppført, og tettesjiktet ikke er skjult i konstruksjonen.  
Det ble søkt etter fukt med fuktindikator, uten påviste forhøyede verdier.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelse. Dette anbefales fremskaffet.

## 7.2 Bad i 2. etasje

### TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.  
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

---

Overflate av baderomsplater på vegger, og trefiberplater i himling.

**Merknader:** Overflatene fremstår som hele, og i god stand på befaringsdagen.

I våtsonen til dusjen er det plassert et vindu uten fremlagt dokumentasjon på utførelse. Løsning av vindu og gjennomføring i våtsone skal dokumenteres, og tettesjiktet skal ikke svekkes. Vinduet er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing bak dusjvegger.

### TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Overflate av belegg med oppbrett på vegger.

---

**Merknader:** Overflaten fremstår som i god stand, uten påviste større skader på befaringsdagen.

### TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

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.

---

Membran av belegg på gulv og baderomsplater på vegger.

Forventet levetid på membran av gulvbelegg er ca. 25 år.

Forventet levetid på baderomsplater på våtrom er ca. 15 år.

---

**Merknader:** Belegget er påvist klemt under klemring i begge sluk.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom på grunn av at våtrommet er nylig oppført, og tettesjiktet ikke er skjult i konstruksjonen.

Det ble søkt etter fukt med fuktindikator, uten påviste forhøyede verdier.

Ene sluket er plassert under badekaret. Badekaret er frittstående, og lar seg flytte for rengjøring og vedlikehold av sluket.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelse. Dette anbefales fremskaffet.

## 7.3 Vaskerom

### TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

---

Overflate av trefiberplater på vegger og trefiberplater i himling.

---

**Merknader:** Overflatene fremstår som i normalt god stand. Riper og hakk i overflater forekommer.

Våtrommet har ikke noe våtsone på vegger. Overflatene på vegger er ikke godkjent for direkte vannpåkjenning.

### TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Overflate av belegg med oppbrett på vegger.

---

**Merknader:** Overflaten fremstår som i god stand, uten påviste større skader på befaringsdagen.

### TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

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.

---

Membran av belegg på gulv og trefiberplater på vegger.

Forventet levetid på membran av gulvbelegg er ca. 25 år.

---

**Merknader:** Belegget er påvist klemt under klemring i sluk.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom på grunn av at våtrommet er nylig oppført, og tettesjiktet ikke er skjult i konstruksjonen.

Det ble søkt etter fukt med fuktindikator, uten påviste forhøyede verdier.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelse. Dette anbefales fremskaffet.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

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 og benkeplate i laminat.

Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, frysenskap og kjøleskap. Ventilator integrert i platetopp.

Påvist komfyrvakt i himling over platetopp, samt lekkasjeføler for oppvaskmaskin.

**Merknader:** Innredningen fremstår som i god stand, kun med enkelte mindre bruksmerker og justeringsbehov av skapdører og skuffer.

To skuffer lar seg ikke åpne helt, da disse er i konflikt med listverk til terrassedør.

Ventilator benytter kullfilter, og fører ikke avtrekksluften ut av bygget. Kullfilter (omluft) vurderes som en ikke tilfredsstillende løsning. Hjemmelshaver opplyser at det mangler å montere en rist i skapet der platetopp/ ventilator er montert, for å lede avtrekksluften tilbake til rommet.

TG2 settes på bakgrunn av at avtrekk fra ventilator ikke er ført ut av bygget.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Boligen har ikke kjeller.

#### Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Boligen har ikke kjeller.

#### Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Boligen har ikke kjeller.

#### Merknader:

## 10. VVS

**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med fordelerskap plassert på vaskerom.

Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom bak løs trekasse.

Enkelte kobberrør, blant annet i forbindelse med tilkobling av varmtvannsbereeder og inne i servantskap.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Innebygget sistene:

Innebygde sisterner på bad.



**Merknader:**

## Vannrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.  
Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet.  
Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør skapet, føres ut på gulvet på vaskerom via siklemikk i vegg.  
Vanntrykk er testet i kjøkken og på bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen.  
Fordelerskap for forbruksvann har kursfortegnelse.  
Stoppekran er merket.

## Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.  
Stakeluke og lufting av avløp ble ikke lokalisert på befaringsdagen, ukjent plassering/ løsning. Lufting av avløp skal i utgangspunktet føres over tak. Det anbefales at det kontrolleres hvordan lufting av avløp fungerer.  
Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, vurderes som tilfredsstillende.

## Innebygget sisterner:

Det ble påvist spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra sisterner bak toalett.  
Ifølge sjekklister fra entreprenør er det benyttet innebygde sisterner med eget system for håndtering av eventuelle lekkasjer.

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 281 liter plassert på vaskerom.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

**Merknader:** Varmtvannsberederen er plassert i rom med sluk.

Det er ikke opplyst om at varmtvannsberederen ikke fungerer som den skal.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Boligen har ikke vannbåren varme.

**Merknader:****Ingen** 10.4 Varmesentraler

Boligen har ikke noen varmesentraler.

**Merknader:****TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen ventileres via balansert ventilasjon.

Ventilasjonsaggregat er plassert i vaskerom.

**Merknader:** Ventilasjonsaggregatet var i drift på befaringsdagen og virket til å fungere tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om når sist filterbytte eller service ble utført. Det er viktig at det byttes filtre og at anlegget har regelmessig service for at det skal fungere tilfredsstillende.

## 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 elektriske anlegget ble installert i 2022

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i vaskerom.

Ledningsnett av skjult anlegg. Samsvarserklæringer og annen dokumentasjon finnes ved å benytte QR-kode i sikringsskapet.

---

**Merknader:** Det er fremlagt samsvarserklæringer for følgende arbeider:

- Installasjon av bolig, datert den 23.04.2022.
- Installasjon av garasje, datert den 29.07.2024.

Det ble ikke avdekket vesentlige åpenbare avvik ved anlegget på befaringsdagen.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

**TILLEGGSPPLYSNINGER:**

---

Egenerklæringsskjema er mottatt og gjennomgått den 27.07.2024.

Det er ikke fremlagt godkjente søknadstegninger av boligen, kun arbeidstegninger. Planløsningen stemmer overens med fremlagte arbeidstegninger. Det anbefales at det fremskaffes godkjente søknadstegninger fra kommunen.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av garasjen, lovlig bruk er dermed ikke vurdert. Det er fremlagt en situasjonsplan der garasjen er inntegnet. Garasjen er ikke plassert i henhold til situasjonsplanen. Det anbefales at det fremskaffes godkjente tegninger fra kommunen.

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsanlegg, forsikringsforhold, ligningsverdi, felleskostnader og adkomstvei er opplyst av hjemmelshaver.

Hjemmelshaver opplyser at det er felleskostnader på 6000,- per år.

Felleskostnader dekker: Snøbrøyting og service på felles vannpumpe.

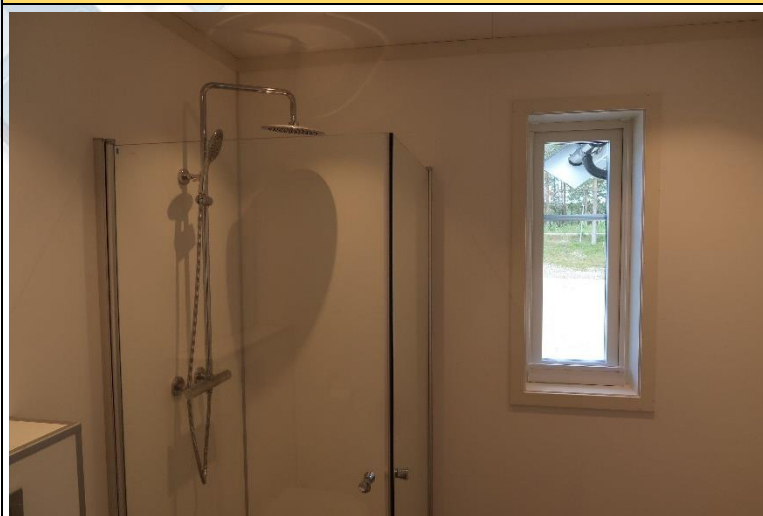
Det er ikke fremlagt komplett FDV-dokumentasjon for bruk og vedlikehold av boligen. Denne anbefales fremskaffet før slag. Det er fremlagt FDV-dokumentasjon for rørleggerarbeidene.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

---

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
7.1.1	Bad i 1. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn av vindu i våtsone til dusjen.
7.2.1	Bad i 2. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn av vindu i våtsone til dusjen.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes på bakgrunn av at avtrekk fra ventilator ikke er ført ut av bygget.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på bakgrunn av ukjent løsning for lufting av avløp.

## Bilder tilstandsgrad 2 TG2



7.1.1 Bad i 1. etasje Overflate vegger og himling

TG2 settes på bakgrunn av vindu i våtsone til dusjen.



7.2.1 Bad i 2. etasje Overflate vegger og himling

TG2 settes på bakgrunn av vindu i våtsone til dusjen.

## Bilder av diverse merknader



Eksempel på mindre skade på fiberplate på ringmurselement.



Eksempel på bruksmerker på vegger av MDF-plater.