

Enebolig
Storeliene 52
2072 Dal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 14/11/2025

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:86, Bnr: 98
Hjemmelshaver:	Stig Snedrud
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	672 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Kr 24 992,01 i 2024
Forsikringsforhold:	Storebrand
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1997

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

12.11.2025

Overskyet/regn og 8 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

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

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

Forutsetninger:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

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

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

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

Oppdragsgiver:

Stig Snesrud

Tilstede under befaringen:

Stig Snesrud

Fuktmåler benyttet:

MMS2 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Flat tomt med belegningsstein i ankomstområde og opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan oppført i 1997 og tilbygg i 2005. Huset har saltak tekket med takstein, undertak antatt med suplater, støpt fundament til grunn, grunnmur i pusset LECA, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i ok stand, med noe bruksslitasje på bad. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige 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 ventilerings/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på bad, i entre og på kjøkken. Peisovn og varmepumpe i stue og panelovner på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 12.11.2025
- Egenerklæringsskjema 11.07.1996
- Byggetegninger fra 01.03.1995
- Megler (kommunale opplysninger) 12.11.2025
- Midlertidig brukstillatelse 11.07.1996

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

Loftvegger: Uinnredet vegger, malte gips og malt tapet.

Loftet/himlinger: Uinnredet tak og beiset trepanel.

Loftgulv: Uinnredet gulv, parkett og laminat.

1.etasje vegger: Malt tapet, malt gips, fliser, malt strie og tapet.

1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

1.etasje gulv: Fliser, laminat og parkett.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Loftet/etasje: Innredet rom 1, innredet rom 2 med trapp og uinnredet rom.

1.etasje: Entré, gang med trapp, soverom 1, soverom 2, stue.

Det gjøres oppmerksom på at rom som bad og kjøkken ikke er vurdert under dette punktet, men har egne punkter lenger ned i rapporten.

Vegger og tak/himlinger fremstår i ok stand, med noe bruksslitasje og merker etter veggfester og bilder. TG2

Parkettgulv har fuktsveller, glipper, knirk og slitemerker på overflaten. TG2

Flisegulv fremstår som fra byggeår med noe bruksslitasje. TG2

Laminatgulv fremstår i god stand og god vedlikeholdt på befaringdagen. TG1

Uinnredet rom i loftetasjen er ikke ferdigstilt derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU

Trapp med malte sidevanger og lakkerte trinn opp til loftetasjen.

Trappen fremstår som fra byggeår med noe bruksslitasje og stedvis knirk. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandsgrad på. TGIU.

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

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 5mm til 10mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue på 10mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Det gjøres oppmerksom på at det er nivåforskjell på gulvet på begge soverom.

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakking/maling av tregulv er 10 - 20 år.

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Nytt kjøkken i 2008

- Lagt nytt laminatgulv i 2016

- Montert varmepumpe i 2019

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
Loftetasje	36					
1.etasje	85			48		
SUM BYGNING	121	0	0	48		
SUM BRA	121					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Dobbel garasje		43				
Vedskjul		4				
SUM BYGNING	0	47	0	0		
SUM BRA	47					

BRA-i:

121m2.

Loftetasje: Innredet rom 1, innredet rom 2 med trapp og uinnredet rom.

1.etasje: Entré, gang med trapp, soverom 1, soverom 2, bad, stue og kjøkken.

BRA-e:

47m2.

1.etasje: Dobbel garasje.

1.etasje: Vedskjul

MERKNADER OM AREAL:

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

BRA-i: 121m².

Loftetasje: Innredet rom 1, innredet rom 2 med trapp og uinnredet rom.

1.etasje: Entré, gang med trapp, soverom 1, soverom 2, bad, stue og kjøkken.

BRA-e: 47m².

1.etasje: Dobbel garasje.

1.etasje: Vedskjul

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 168m².

Loftetasje: Innredet rom 1, innredet rom 2 med trapp og uinnredet rom.

1.etasje: Entré, gang med trapp, soverom 1, soverom 2, bad, stue og kjøkken.

1.etasje: Dobbel garasje.

1.etasje: Vedskjul.

TBA: 48m².

1.etasje: Entréterrasse og terrasse.

P-rom: 121m².

Loftetasje: Innredet rom 1, innredet rom 2 med trapp og uinnredet rom.

1.etasje: Entré, gang med trapp, soverom 1, soverom 2, bad, stue og kjøkken.

S-rom: 0m².

Målt takhøyde i loftetassen fra 0,85m - 2.34m.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.38m.

Målt takhøyde i loftetasje i garasjen 1.86m. Det gjøres oppmerksom på at gulvarealer ikke er måleverdig som skyldes lav takhøyde.

Loftetassen har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

GUA oppgis kun som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 36m² + AHL 16m² = GUA 52m².

Det gjøres oppmerksom på at gulvarealet inne på kneloft/blidloft ikke er lagt til i GUA.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

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

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

Eneboligen har veggdeling/hjørner som vanskeligjør arealmålingen, mindre avvik kan derfor forekomme.

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

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

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

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

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje antatt oppført i 2007, Garasjen har saltak tekket med takstein, undertak i suplater, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel og 1 stk elektrisk leddport. Loftetasje med mulighet for lagring. Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU
Det mangler mønebånd.
Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur ut mot terreng og deler av ytterkledingen er montert for nærme grunn å står fuktutsatt.
Det ble målt ett motfall på garasjedekket.
Det er setningsprekker på betongdekket.
Yttertaket har behov for vask og ytterkledning har behov for vask, behandling og vedlikehold.
Det er stedvis mye svertesopp på innvending vegger og det mangler lufting i undertaket.

Vedskjul er ikke satt tilstandsgrad på eller vurdert. TGIU

Vedskjulet er i dårlig forfatning og har ingen vesentlig teknisk verdi.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.bmtf.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

14/11/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire.

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

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

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

Grunnmur i pusset LEAC fra byggeår.

Det er avskalling av puss på grunnmur og små sprekker rundt boligen. TG2

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. Det antas at de drenerende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen. TG1

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 tid før spyling av drens-system med drensledninger er 2- 5 år.

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



Ingen 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

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

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



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 1997 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke innsjått da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Isolasjonen og mengde i yttervegger og tak kan ikke konstateres uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Det er stedvis svertesopp, noe avflassing av maling på hjørnekasser, omramminger og vindskier. TG2 Det er et behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Ellers fremstår ytterkledningen i grei stand.

Ytterkledning er provisorisk tettet ett sted med silikon. TG2

Hjørnekasse og ytterkledning på terrassen er montert for nærmere grunn på fremsiden av boligen å stå fuktutsatt. TG2

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 1988 og takvinduer produsert i 2005 i loftetasjen.

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

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, enkelte vinduer subber litt i karm. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, det er malt over håndvridere og tetningslister på vinduer. Terrassedør har fuktmerker på utsiden og har ett stort behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra 2021 (0,85m)

Innvendige dører med glatt behandlet overflate antatt i fra byggeår.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, baderomsdør har fuktmerker på nedre del og ytterdører er for smal i i.h.t dagens krav for utgangsdør. TG2

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

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

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

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

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

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

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



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med takstein fra 1997.

Befaring ble utført fra bakkeplan og fra i veggluke på kneloft.

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

Det er mye mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2

Ellers fremstår yttertaket i grei stand.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 1997.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbøyninger.

Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid og har værslitasje. TG2

Det mangler overligger i takrenner. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

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

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

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

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekkes med glatt takstein og undertak antatt med suplater i fra byggeår.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og i fra veggluke inn på kneloft.

Da undertaket er en lukket konstruksjon (sperrekonstruksjon) var det ikke mulighet å inspisere hele undertaket.

Det mangler dampsperre i undertaket inne på kneloftet. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorsteinen fremstår i god stand, det fremlegges ikke dokumentasjon på utført tilsyn. TGIU

Peisovn på stue i 1. etasje.

Peisovnen fremstår i grei stand, men det blir ikke fremlagt dokumentasjon på utført feiing. TGIU

Vedovn og ildsted:

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av huntonit su-plater er ca. 60 år.



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilerings av yttertaket.

Kneloft med adkomst via vegg luker på inntredet rom 1 og 2.

Loftet fremstår i grei stand, men det mangler dampsperre i undertaket. TG2

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



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Entréterrasse på 4m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp.

Terrassebordene fremstår med værslitasje, tørrsprekker og små skader, terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det mangler håndrekke i trappen.

Tretrapp opp til loftetasjen fra garasjen fremstår med værslitasje og det mangler håndrekke i trappen. TG2

Terrasse på 44m2 med adkomst via stue i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og levegger.

Levegger fremstår med mye værslitasje. TG2

Terrassebordene fremstår med mye værslitasje, sprekker, feil skruetyper og enkelte terrassebord må påberegnes å byttes ut i nær fremtid. TG2

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

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



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser og malt strie.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 1997 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantseksjon med malte profilerte fronter.
- Vegghengt speil.
- Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- WC på sokkel.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1

Veggfliser, malt strie, tak/himling og innredning fremstår som fra byggeår med bruksslitasje etter alder og bruk. TG2

Det gjøres oppmerksom på at det er ett vindu i dusjsonen, hvorav vinduet er laget av trevirke, og det anbefales at treverket som står fuktutsatt følges opp med regelmessig kontroll og tilsyn

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

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

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

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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

Gulv: Fliser med varmekabler fra 1997.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Gulvfliser fremstår som fra byggeår med bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

Silikonen mellom veggfliser og gulvfliser glipper enkelte steder og har behov for å erstattes med en ny silikon. TG2

Det er bom (hulrom) under 1 stk flis i dusjonen. TG2

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



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1997

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Ukjent membranløsning, ytterligere undersøkelse må gjøres.

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2

Det ble ikke foretatt hullboring, da rørgjennomføringen går igjennom kjøkkenveggen. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når han kjøpte boligen. TG2

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

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

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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1997

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.

Vegger: Malte plater og tapet. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate ved keramiskkoketopp.

Tak/himling: Malte tak-ess plater

Gulv: Fliser.

Kjøkken fra 2008 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med hvit laminerte fronter og skuffer.
- Lakkert heltre benkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, keramiskkoketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, frys- og kjøleskuffer.
- Kjøkkenventilator med kullfilter. Se punkt 10.5.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales å få montert i nær fremtid. (Ikke ett krav fra oppføringstidspunktet).

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

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

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

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

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1997

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

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

Rørstokkskapet er plassert under kjøkkenbenk, noe som vanskeliggjør tilkomst til skapet og stoppekran uten å demontere avløpsrør. Dette kan føre til utfordringer ved behov for rask stenging av vannet, særlig ved akutte hendelser som lekkasjer. TG2 Det gjøres oppmerksom på at rørstokkskapet ikke ble inspisert på befaringsdagen, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle feil eller mangler. TGIU

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

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

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

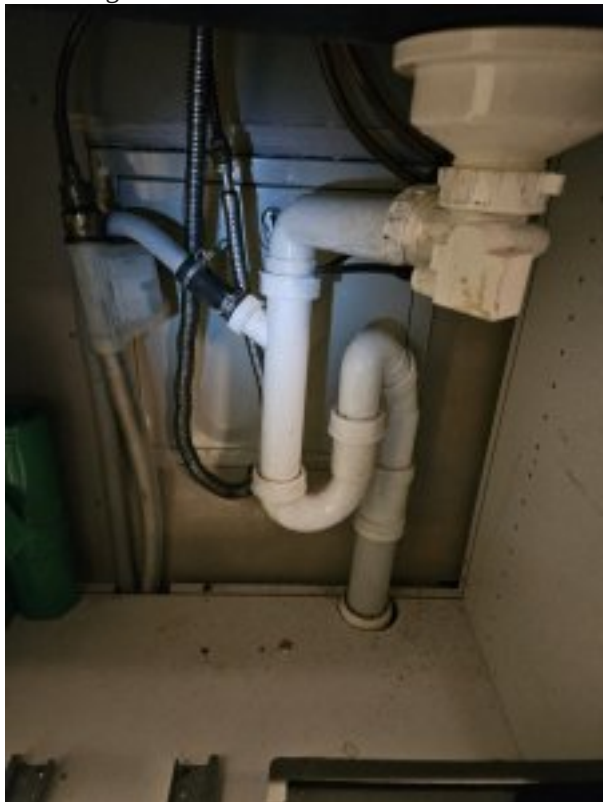
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

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

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

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

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



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

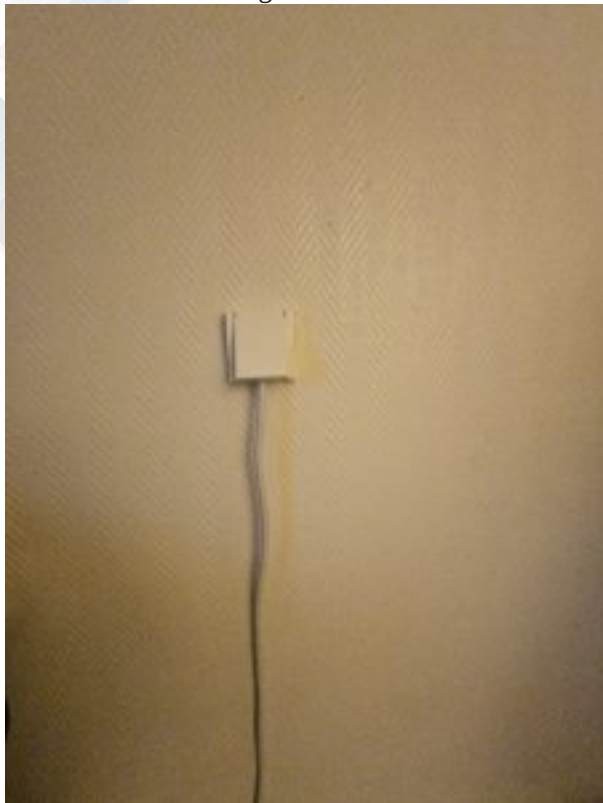
Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder på 197 L plassert på badet med sluk i gulvet.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik.

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11.

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



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på bad, i entre og på kjøkken. Peisovn og varmepumpe i stue og panelovner på enkelte rom.

Panelovner, varmekabler, varmepumpe og peisovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmepumpe er 12 - 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftflommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid. Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1997

Det var sist inspisert i ukjent år

Det var rengjort i ukjent år

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har naturlig ventilering igjennom vinduspalter, mekanisk avtrekk på bad med egen styring inne på uinnredet rommet i loftetasjen og kjøkkenventilator med kullfilter. Ventilasjonsaggregat plassert på kneloftet.

Hjemmelshaver opplyser om at kjøkkenventilatoren ikke er montert til det mekaniske anlegget, grunnet at det ble valgt feil ventilator ved oppføring av kjøkkenet. TG2

Lyset på kjøkkenventilatoren fungerte ikke på befaringsdagen. TG2

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller det er kjøkkenventilator med kullfilter, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det er behov for rens i avtrekkskanalen og i vindusventiler. TG2

Det mekaniske anlegget og kjøkkenventilator har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Generelt:

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av mekanisk anlegg er 15 -20 år.



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2024

Det elektriske anlegget ble installert i 1997

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg på soverom i 1. etasje (garderobeskap).

- Automatsikringer med jordfeilbryter.

- 12 fordelingskurser.

Da hjemmelshaver ikke fremlegger samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført el-kontroll anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med engen servicebryter.

Lyset på kjøkkenventilatorer fungerte ikke på befaringsdagen.

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

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

Foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med hvordan boligen ser ut i dag. På de opprinnelige byggetegningene var det vist en bod ved siden av soverommet, men denne boden er nå innlemmet som en del av soverommet.

Det foreligger ikke ferdigattest på eneboligen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse for 1.etasje. Derfor blir rommene i loftetasje omtalt som innredet rom 1 og 2 i rapporten.

Men hjemmelshaver har sendt inn søknad om bruksendring av loftetasjen.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Sprekk i såle, som i dag er utbedret av tidligere hjemmelshaver
- Kontroll av el-anlegget Nov 24

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er avskalling av puss på grunnmur og små sprekker rundt boligen. TG2
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2
2.1	Yttervegger
	Det er stedvis svertesopp, noe avflassing av maling på hjørnekasser, omramminger og vindskier. TG2 Det er et behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Ytterkledning er provisorisk tettet ett sted med silikon. TG2 Hjørnekaske og ytterkledning på terrassen er montert for nærme grunn på fremsiden av boligen å står fuktutsatt. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører
	Enkelte vinduer subber litt i karm. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, det er malt over håndvridere og tetningslister på vinduer. Terrassedør har fuktmerker på utsiden og har ett stort behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2 Baderomsdør har fuktmerker på nedre del og ytterdører er for smal i i.h.t dagens krav for utgangsdør. TG2 Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det er mye mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2 Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid og har værslitasje. TG2 Det mangler overligger i takrenner. TG2
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det mangler dampsperre i undertaket inne på kneloftet. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det mangler dampsperre i undertaket. TG2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Entréterrasse: Terrassebordene fremstår med værslitasje, tørrsprekker og små skader, terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Det mangler håndrekke i trappen. Tretrapp opp til loftetasjen fra garasjen fremstår med værslitasje og det mangler håndrekke i trappen. TG2 Terrasse: Levegger fremstår med mye værslitasje. TG2 Terrassebordene fremstår med mye værslitasje, sprekker, feil skruetyper og enkelte terrassebord må påberegnes å byttes ut i nær fremtid. TG2
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Veggfliser, malt strie, tak/himling og innredning fremstår som fra byggeår med bruksslitasje etter alder og bruk. TG2
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Gulvfliser fremstår som fra byggeår med bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2 Silikonen mellom veggfliser og gulvfliser glipper enkelte steder og har behov for å erstattes med en ny silikon. TG2 Det er bom (hulrom) under 1 stk flis i dusjonen. TG2
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Ukjent membranløsning, ytterligere undersøkelse må gjøres. Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når han kjøpte boligen. TG2
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har noe bruksslitasje etter alder. TG2
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Rørstokkskapet er plassert under kjøkkenbenk, noe som vanskeliggjør tilkomst til skapet og stoppekran uten å demontere avløpsrør. Dette kan føre til utfordringer ved behov for rask stenging av vannet, særlig ved akutte hendelser som lekkasjer. TG2
10.2	Varmtvannsbereder

	Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11.
10.5	Ventilasjon
	Hjemmelshaver opplyser om at kjøkkenventilatoren ikke er montert til det mekaniske anlegget, grunnet at det ble valgt feil ventilator ved oppføring av kjøkkenet. TG2
	Lyset på kjøkkenventilatoren fungerte ikke på befaringsdagen. TG2
	Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller det er kjøkkenventilator med kullfilter, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
	Det er behov for rens i avtrekkskanalen og i vindusventiler. TG2
	Det mekaniske anlegget og kjøkkenventilator har passert mer enn sin forventet levetid. TG2