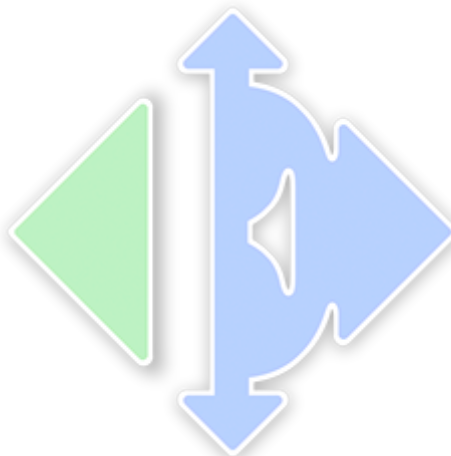




Selveier tomannsbolig (vertikaldelt)
Vestengavegen 63 A
2070 Råholt



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 21/05/2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjestående 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:96, Bnr: 541
Hjemmelshaver:	Thomas Johnsbråten Sørum
Seksjonsnr:	2
Festenr:	0
Andelsnr:	
Tomt:	866 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst
Ligningsverdi:	Ikke opplyst
Byggear:	2007

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

19.05.2026

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen på befaringdagen. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er særskilt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader, avvik eller mangler ved disse kan derfor ikke verifiseres ved befaringen.

Rapporten er basert på observasjoner gjort på befaringdagen, sett i sammenheng med oppgitt byggeår, synlige forhold og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver eller representant. Rapporten gir ikke en fullstendig tilstandsvurdering av alle skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner og bygningsdeler.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, hvitevarer eller øvrige installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende gjelder markiser, persiener, garderobeskap og lignende utstyr dersom dette foreligger.

Forutsetninger:

Den innvendige gjennomgangen av overflater omfatter kun registrering og beskrivelse av type overflater på gulv, vegger og tak/himling, med mindre annet er særskilt beskrevet. Det er ikke utført måling av retningsavvik på gulv, vegger eller himlinger. Undersøkelsen er gjennomført i tråd med undersøkelsesnivået angitt i forskrift til avhendingslova.

Mengde, utførelse og tilstedeværelse av isolasjon kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep i yttervegger eller yttertak, noe som ikke er utført ved befaringen.

Vurdering av knirk i gulv eller undergulv inngår ikke som en del av denne vurderingen med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten.

Dersom interessenter ønsker nærmere undersøkelser eller vurderinger utover rapportens undersøkelsesnivå, må interessenter selv engasjere kvalifisert fagkyndig i egen regi, før eventuell budgivning.

Oppdragsgiver:

Thomas Sørum

Tilstede under befaringen:

Thomas og undertegnede

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Asfaltert adkomstområde foran garasje samt opparbeidet uteareal med plen og terrasser.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 2007. Støpt plate til grunn. Pussede overflater grunnmur. Ytterveggskonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak utført i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boliger fra tidlig 2000 tallet vil naturlig ha avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Denne rapporten baserer seg på tilstandsgrader iht. gjeldende standard, med nødvendige faglige og skjønnsmessige vurderinger.

Det registreres alder, bruksslitasje og værpåvirkning av bygningsdeler.

Boligen er oppført i 2007 og fremstår i hovedsak med løsninger og byggemetoder fra denne perioden. Enkelte bygningsdeler vil naturlig ha oppnådd en viss alder og bruks/værslitasje, og det må påregnes behov for vedlikehold, oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler.

Det bemerkes at boligen er oppført i henhold til forskrifter og standarder som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det vil derfor forekomme avvik sammenlignet med dagens krav og byggetekniske løsninger, særlig knyttet til isolasjon, ventilasjon og fuktsikring.

Tilstandsgrader er satt med bakgrunn i både alder, observerte forhold og forventet levetid på bygningsdeler. For å opprettholde god funksjon og levetid på boligen anbefales jevnlig vedlikehold og oppfølging av registrerte forhold.

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

ANNET:**Oppvarming:**

Vedovn, elektrisk gulvvarme, panelovner og luft til luft varmepumpe.

Det foreligger ingen historikk når det sist ble foretatt service og hvor ofte det er foretatt nødvendig vedlikehold på luft til luft varmepumpe. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Det registreres setninger og skjevheter i forstøtningsmur ved uteområde. Muren er målt til ca. 55 cm høyde, hvor det normalt stilles krav til rekkverk ut fra høydeforhold. Forstøtningsmurer omfattes ikke av ordinært vurderingsgrunnlag etter forskrift til avhendingslova og er derfor ikke nærmere tilstandsvurdert. Observasjonen er basert på visuell befaring uten undersøkelser av fundamentering, oppbygning eller stabilitet. Det anbefales nærmere vurdering av fagkyndig dersom forholdet ønskes ytterligere avklart.

Vedovn og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved befaringen. Det registreres at avstanden mellom ildsted og brennbart materiale er for liten. Videre registreres brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke samt manglende ildfast plate under sotluke. Det foreligger videre vedtak fra Øvre Romerike Brann og Redning IKS datert 08.04.2025 hvor det er gitt pålegg om utbedring av avvik ved fyringsanlegget innen 22.05.2025. Det fremkommer blant annet at skorstein overstiger 1,2 meter over tak og at det må etableres pipe-/feieplattform for tilfredsstillende og sikker adkomst ved feiing og kontroll. Det er ikke kjent hvilke konsekvenser eller eventuelle videre reaksjoner som kan bli aktuelle dersom pålegg ikke etterkommes innen angitt frist.

Risiko:

Forholdene medfører økt risiko for varmgang, brannskader på tiliggende konstruksjoner, utilstrekkelig sikkerhet ved bruk og vedlikehold av fyringsanlegget samt fare for personskaade ved eventuell brannhendelse.

Konsekvens:

Forholdet kan påvirke bygningens brannsikkerhet og medføre behov for videre undersøkelser, utbedringer og oppfølging av pålegg fra brann- og feiervesen.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales at forholdene utbedres i henhold til pålegg fra Øvre Romerike Brann og Redning IKS innen angitt frist. Videre anbefales nærmere kontroll og vurdering av ildsted, skorstein, avstander til brennbart materiale og brannsikker utførelse av kvalifisert fagperson eller brann- og feiervesen, med tiltak for utbedring.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

- Skjema Eierskifterapport
- Megleropplysninger
- Tre stk. samsvarserklæring elektrisk arbeider
- Pålegg om retting av avvik - forhåndsvarsel om sanksjoner fra Øvre romerike brann og redning
- Plan, snitt- og fasadetegninger

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

Gulv: Parkett, fliser og laminat.

Vegger: Overflatebehandlede MDF plater.

Tak/himling: Trepanel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bod i 1. etasje er ikke definert med romløsning på fremlagte plantegninger utover at varmtvannsbereder er plassert i rommet. Det registreres sluk i gulv, men membran kan ikke konstateres ved befaringen da det ikke er synlig slukmansjett. Videre registreres sokkelflis langs nedre del av vegg, og det er ukjent om membran er etablert og om eventuelt tettesjikt er ført opp bak sokkelflisene for å sikre vannnett utførelse. Fallforhold på gulv tilfredsstillende ikke krav som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Risiko:

Forholdene medfører økt risiko for fuktpåvirkning og usikkerhet knyttet til rommets fuktsikring og vannhåndtering.

Konsekvens:

Manglende verifisering av membran og utilstrekkelig fallforhold kan medføre økt risiko for fukt- og følgeskader ved vannbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av membranløsning, sluktilkobling, fallforhold og rommets fuktsikring.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

2022

- Lagt nytt gulv i alle rom utenom garderobe rommet.
- Spile vegg i stua.
- Malt alt av vegger/tak, dør lister og gulvlistene i huset.
- Vedskjul ved garasjen.

2024

- Bytta ut fra halogenlys til led lys i hele 1 etg
- Byttet downlights og montert ny smart styring. 1 etg
- ?Arbeidsbenk med hylle løsninger i garasjen.

2026

- Ny veggpanel på skillevegg mot nabo.
 - Beisa terrasse gulv foran og bak.
-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	64m ²			52m ²
2. Etasje	34m ²			
SUM BYGNING	98m ²			52m ²
SUM BRA	98m ²			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje 1.Etasje		33m ²		
SUM BYGNING		33m ²		
SUM BRA	33m ²			

BRA-i:

- 1.etasje: Gang m/trapp, stue/kjøkken, bad og bod.
 - 2.etasje: Sov.1, sov.2, innredet rom og bad.
-

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

BRA-i: 98m²

- 1.etasje: Gang m/trapp, stue/kjøkken, bad og bod.
- 2.etasje: Sov.1, sov.2, innredet rom og bad.

BRA-e: 33m².

Garasje.

BRA-b: 0m²

Sum BRA: 131m²

- 1.etasje: Gang m/trapp, stue/kjøkken, bad og bod.
 - 2.etasje: Sov.1, sov.2, innredet rom og bad.
- Garasje.

TBA: 52m²

Entre terrasse og terrasse med utgang fra stue.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

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

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

2.etasje har deler av areal som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdi areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). $BRA 34m^2 + AHL 11m^2 = GUA 45m^2$.

2.etasje i garasje har areal som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdi areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). $BRA 0m^2 + AHL 15m^2 = GUA 15m^2$.

I bygninger med flere boenheter er det målt til innside av vegg (innenfor omsluttende vegger), som om veggen er en yttervegg i de respektive etasjer.

Kaldtloft og kneloft uten gangbart gulv er ikke oppmålt.

GARASJE / UTHUS:

Garasje på 33,10m².

Garasje er ikke nærmere beskrevet, vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapporten, da dette ikke omfattes av undersøkelsesnivået for dette oppdraget etter forskrift til avhendingslova. Eventuelle avvik, skader, konstruksjonsmessige forhold eller tekniske løsninger ved garasjen er derfor ikke undersøkt eller vurdert ved befaringen.

Risiko:

Forhold ved garasjen kan medføre risiko for at skjulte avvik, skader eller mangler ikke avdekkes.

Konsekvens:

Garasjens tilstand, oppbygning og tekniske utførelse er ikke vurdert i rapporten og inngår derfor ikke i tilstandsgrunnlaget for boligen.

Anbefalte tiltak:

Ved behov for nærmere vurdering av garasjens tilstand og konstruksjonsmessige oppbygning anbefales det å engasjere kvalifisert fagkyndig for egne undersøkelser og tilstandsvurdering.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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..

21/05/2026



Thomas Togstadhagen Vestrum

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 ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av rapporten.

Fundamenter ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelige for inspeksjon ved befaringen.

Fuktsikring og drenering er i hovedsak skjult under bakkenivå og derfor kun i begrenset grad tilgjengelig for inspeksjon.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger.

For boliger fra aktuell byggeperiode var det ikke vanlig med tilsvarende fuktsikring og dreneringsløsninger som etter dagens byggeskikk. Basert på tilgjengelige observasjoner er det ikke påvist klare tegn til etablert fuktsikring eller drenering rundt boligen.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det noen ganger finnes marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon, se internettsiden til NGU.

Grunnmur er visuelt besiktiget på tilgjengelige overflater av denne parten av tomannsboligen. Pussede overflater vurderes forenlig med alder og værslitasje, og det er ikke registrert riss eller sprekker på visuelt tilgjengelige overflater.

TG2 vurderes da takvann føres ned i nedløpene ved grunnmur og grunnmur har alder og værslitasje.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen er plassert i skrånende terreng. Det registreres fall inn mot bygningskroppen fra sør, og fall fra bygningskroppen mot nord.

Terrengforholdene rundt boligen vurderes samlet sett ikke å gi tilstrekkelig avrenning bort fra konstruksjonen.

TG2 vurderes da terrenget stedvis heller inn mot bygningskroppen og ikke sikrer tilfredsstillende avrenning.

Merknader:



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke 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.

Ytterveggskonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

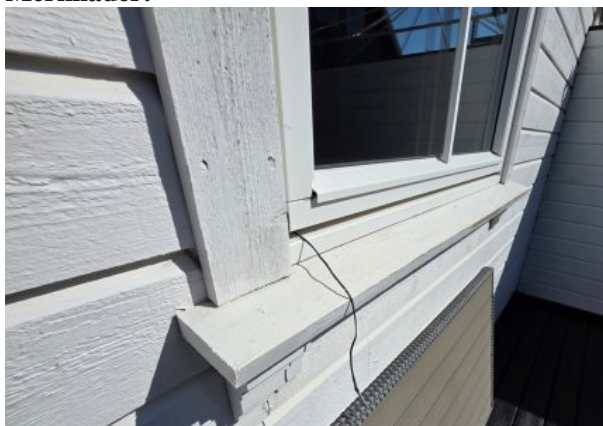
Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Utvendige flater av overflatebehandlet liggende trepanel. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Kledningen er forenlig med alder og værslitasje.

Det er utført stikktaking i trevirke etter stikkprøveprinsippet på kjente utsatte steder, det ble ikke avdekket råteskader på befaringsdagen, men det kan ikke utelukkes at dette kan forekomme stedvis grunnet alder.

TG2 vurderes da det savnes lufting og musebånd i underkant av kledning. Det registreres stedvis at kledning er ført for nær omkringliggende terreng. Videre er det ikke tilstrekkelig klaring mellom terrasse og kledning, hvor anbefalt avstand normalt er minimum 10 cm med dryppkant. Overgang mellom grunnmur og fasade er ikke visuelt tilgjengelig og kan derfor ikke verifiseres ved befaringen. Det bemerkes videre at vannbrett over og under vinduer er utført i trevirke, noe som medfører økt behov for vedlikehold og overflatebehandling av utsatte overganger. Fasadene vurderes å ha behov for vedlikehold.

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 2005.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene kan med fordel justeres og smøres som en del av normalt vedlikehold.

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringdagen, punkterte glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og kan derfor ikke utelukkes.

Terrassedør med 2-lags isolerglass produsert i 2005.

Ytterdør med 2-lags isolerglass produsert i 2005.

Dørene ble funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

TG2 vurderes da vinduer har passert halvparten av sin forventede levetid og ytterdører har passert store deler av sin forventede levetid. Det registreres stedvis tørkesprekker og avflassing av overflatebehandling utvendig. Vertikal belasting er enkelte steder ført for nær vannbrett. Sintef anbefaler normalt minimum 6 mm klaring mellom endeved og tilstøtende vannbrett for å redusere risiko for fuktøpptrekk og vannansamling i endeved. For øvrig vurderes vinduer og dører å være forenlig med alder og normal værslitasje.

Merknader:

Forventet levetid for vinduer av tre er 40år, forutsatt nødvendig vedlikehold.

Forventet levetid for ytterdører av tre og aluminiumsdører er 30år.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak utført i trekonstruksjoner.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan, ytterst begrenset fra gardintrapp ved luke i himling 2.etasje og fra en luke i knevegg, med de begrensninger dette innebærer. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

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

TG2 vurderes da det registreres svertesopp eller lignende på undersiden av undertak ved knevegg. Det bemerkes videre at raftepapp med formål å sikre spalteåpning for lufting er bøyd eller klemt inn i flere av fakkene, noe som begrenser lufting av takkonstruksjonen. Det var ikke mulig å inspisere gjennomføringer eller loftets helhet ved befaringen, da loftet manglet gangbart gulv og tilstrekkelig adkomst. Kaldtloft og et hulrom i knevegg er derfor kun ytterst begrenset inspisert. Det bør etableres inspeksjonsluke i knevegger som ikke har inspeksjonsluke for ytterligere undersøkelser.

Merknader:



TG 3 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.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG3 vurderes da det er krav til snøfangere på tak. Snøfanger på tak har som hensikt å sikre nedfall som kan føre til skade. Det registreres påbegynnende mosedannelser på taket. Slitasje over tid kan forklare begroingen av mose, og forholdet har karakter som tilsier redusert avrenning og økt fuktpåvirkning. Store deler av forventet levetid for taktekking vurderes å være passert.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Merknader:

Forventet levetid for betongtakstein er 30år.



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

TG2 vurderes da det ikke kunne konstateres tilfredsstillende ventilering av yttertaket ved befaringen. Kaldtloft og tilhørende hulrom var svært begrenset tilgjengelig for inspeksjon grunnet manglende tilkomst og fravær av gangbart gulv. Loftets helhet, gjennomføringer og konstruksjonsoppbygning kunne derfor ikke inspiseres eller verifiseres fullt ut ved befaringen. Grunnet begrenset tilgjengelighet var det heller ikke mulig å inspisere eller verifisere eventuelle lekkasjer, fuktskjolder, kondens eller lignende forhold ved piper, overganger, bjelker, takluker eller rundt rør- og kanalgjennomføringer.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Entre terrasse på 6,96m²

Terrasse med utgang fra stue på 44,61m².

TG3 vurderes da terrassekonstruksjonene er fra byggeår og i hovedsak skjulte, slik at forankring, understøtting og konstruksjonsoppbygning ikke kan inspiseres eller verifiseres ved befaringen. Det registreres generell værslitasje på terrasseoverflater. Videre registreres råteskadet terrassebord samt betydelig råteskade i kantbjelke langs terrassen mot gressareal. Terrasse med utgang fra stue vurderes å ha vesentlig redusert tilstand, og konstruksjonen fremstår med skader som tilsier behov for omfattende utbedringer eller utskiftning. Det er ikke mulig å verifisere konstruksjonens helhetlige tilstand uten ytterligere inngrep eller demontering, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

Merknader:



7. Våtrom

7.1 Bad/vaskerom 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 bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger med behandlet trepanel i tak/himling.

Innredning med slette fronter, underskap med heldekkende servant og 1-greps blandebatteri.

Speil på vegg med belysning over. Avløpsrør av plast.

- Gulvstående WC
- Dusjhjørne med dusjdør og 2-greps blandebatteri.
- Opplegg for vaskemaskin

TG2 vurderes da det registreres fuktsveller på innredning. Skadene er forenlig med fuktpåvirkning og slitasje over tid.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv.

TG2 vurderes da det registreres utilstrekkelig fall på gulv mot sluk i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det registreres videre sprekte fliser på gulvet. Dusjløsningen er tett ned mot gulv rundt ramme/konstruksjon, noe som kan medføre at vann ved eventuell lekkasje eller vannansamling ledes ut av våtrommet før det når sluket.

Merknader:



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Membranen kan ikke konstateres. Membranen ligger vanligvis 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.

TG2 vurderes da det i henhold til NS 3600 skal gis TG2 når synlig slukmansjett ikke kan konstateres ved befaringen. Videre vurderes forventet levetid for membran og tettesjikt å være passert ut fra alder.

Merknader:

Forventet levetid for membran er 20år.



7.2 Bad 2.etasje

TG 1 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 bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger med overflatebehandlet trepanel i tak/skråtak.

Underskap med heldekkende servant og 1-greps blandebatteri, speil med belysning på sidene og gulvstående WC. Mulighet for opplegg til badekar.

Det gjøres oppmerksom på at ved etablering av badekar i våtrommet, vil det være uegnede materialer i våtsone, herunder trepanel i skråtak.

Ikke avdekket hulrom under flis eller øvrige svekkelser av betydning. Overflater vegger og himling vurderes forenlig med alder og bruk på befaringsdagen og vurderes derfor til TG1.

Merknader:

TG 2 7.2.2 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 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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

TG2 vurderes da det registreres stedvis sprang mellom fliser på gulv. Videre tilfredsstillende fallforhold på gulv mot sluk krav som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Membranen kan ikke konstateres. Membranen ligger vanligvis 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 ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende vegg til våtrommet da rommet benyttes som et WC-rom på befaringdagen. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når dette ikke er hensiktsmessig og forhold tilsier at undersøkelsen ikke kan gjennomføres uten uforholdsmessige inngrep. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger, alder og registrerte forhold ved befaringen.

TG2 vurderes da det i henhold til NS 3600 skal gis TG2 når synlig slukmansjett ikke kan konstateres ved befaringen. Videre vurderes forventet levetid for membran og tettesjikt å være passert ut fra alder.

Merknader:

Forventet levetid for membran er 20år.



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.

Innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Avtrekk over platetopp.
Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.
Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.

Bemerkes stedvis knirk ved gange over gulv på befaringsdagen.
Det er utført fuktsøk av gulv overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier på befaringsdag.

Det registreres normalt vanntrykk med avrenning fra vannkran.

Det var ikke et krav til lekkasjesikring av vanninstallasjon eller komfyrvakt fra oppføringstidspunktet, dette anbefales likevel ettermontert.

TG2 vurderes da innredningen fremstår med hakk, sår og merker som følge av bruk og slitasje. Det registreres videre stedvis fuktsveller i nærheten av vanninstallasjoner. For øvrig vurderes innredningen å være forenlig med alder og normal bruksslitasje. Bemerkes stedvis knirk ved gange over gulv på befaringsdagen.

Merknader:



9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.

Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt.

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Avløpsrør av plast.

Vannrør i plast, metall og kobber.

Gulvstående WC på begge bad.

Et sluk i gulv på begge bad og et sluk i gulv i bod.

Stoppekran er lokalisert ved varmtvannsbereder i bod og fungerer etter hensikten.

Opplegg for vaskemaskin bad 1.etasje.

Fordelerskap plassert på vegg i bod, det registreres drenshull i fordelerskap med siklemikk ut av nedre del på vegg.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet.

Det bemerkes en avløpslukt i bod, det savnes vannlås i sluk.

TG2 vurderes da vann- og avløpsrør har passert halvparten av forventet levetid. Det registreres videre avløpslukt i nærheten av sluk i bod, og det savnes vannlås i sluket eller vann i vannlås ved befaringen.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereider på 198 liter, plassert i bod med sluk i gulv.
Bereideren vurderes forenlig med alder og bruk. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereider er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da bereideren har passert sin forventede levetid.

Merknader:

Forventet levetid for varmtvannsbereider er 20 år.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

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 2021

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Tomannsboligen er tilkoblet balansert ventilasjon fra byggeår og ventiler i vinduer.

Hjemmelshaver opplyser at det ikke er foretatt filterskift i aggregatet som er plassert bak inspeksjonsluke på kneloft, dette skal gjøres som en del av et normalt vedlikehold.

TG2 vurderes da ventilasjonsaggregatet har passert sin forventede levetid. Det registreres manglende vedlikehold, herunder filterskift, rengjøring av ventilasjonskanaler og tilhørende komponenter.

Merknader:

Forventet levetid for aggregat er 15-20år.



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, 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.

Sikringsskap plassert på vegg i bod med automatsikringer og 14 kurser ihht. kursfortegnelse. 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 ved et eierskifte.

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 lagt opp strømtilførsel til bad 2.etasje med elektrisk rør ut av vegg og ligger løst koblet med sukkerbit i to av strømlederne. Det bør vurderes behov for ytterligere sikkerhetstiltak grunnet strømføring.

Det bør vurderes fast tilkobling med servicebryter av varmtvannsbereder. Dette var ikke et krav fra oppføringstidspunktet men anbefales likevel montert, grunnet sikkerhet.

Det er fremlagt samsvarserklæringer for:

- Byttet downlights og montert ny smart styring.
- Utskifting av eksisterende utstyr (Skiftet jordfeilautomat for kurs til garasje da denne var defekt. Montert ny 16A C-kar jordfeilautomat).
- Byttet alt av Namron zigbee trådløs løsning i første etasje og byttet med nye Plejd relé og brytere.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæring) for installasjon av elektrisk anlegg fra oppføringstidspunktet.

Risiko:

Manglende dokumentasjon kan føre til at utførelse og sikkerhet ikke kan etterprøves. Forholdet gir økt risiko for skjulte feil eller avvik.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til anleggets forskriftsmessige utførelse og kan få betydning ved eierskifte, forsikring eller senere kontroll.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør undersøkes ytterligere om det foreligger dokumentasjon.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke 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 bygget.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen, men det registreres avvik mellom godkjente plantegninger og faktisk utførelse i begge etasjer ved befaringen. Det gjøres oppmerksom på at undertegnede ikke foretar byggesaksbehandling eller full vurdering av offentlig godkjenning utover tilgjengelig oversendt dokumentasjon.

Risiko:

Forholdet medfører risiko for at deler av boligen kan være utført, endret eller innredet uten nødvendig godkjenning eller dokumentasjon.

Konsekvens:

Avvik mellom tegninger og faktisk utførelse kan få betydning for bruk, offentlig godkjenning, dokumentasjon, verdi og fremtidig omsetning av boligen.

Anbefalte tiltak:

Eventuelle avvik, bruksendringer eller søknadspliktige tiltak bør undersøkes nærmere mot kommunen dersom forholdet ønskes avklart.

Tomannsboligen er vertikaldelt med tilsynelatende brannskille mellom boenhetene. Vinduer og ytterdør er plassert nært antatt brannskille, med målt avstand på ca. 1 meter. Det er ikke verifisert om vinduer, veggoppbygning og tilstøtende konstruksjoner tilfredsstillende opprinnelige branntekniske ytelse eller krav i byggesaksgrunnlag og prosjektering. En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, herunder åpning av bygningsdeler, noe som ikke er utført ved befaringen. Branncelleinndeling, utførelse og eventuell brannteknisk oppbygning kan derfor ikke verifiseres ut fra tilgjengelige observasjoner.

Risiko:

Manglende verifisering medfører risiko for at eventuelle svakheter eller avvik ved branncellebegrensende konstruksjoner ikke avdekkes. Forholdet kan medføre økt risiko for utilstrekkelig begrensning av brann- og røykspredning mellom boenhetene.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til bygningens brannsikkerhet, personsikkerhet og konstruksjonsmessige utførelse, samt behov for ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales at forholdet vurderes nærmere av fagkyndig med brannteknisk kompetanse. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser, samt innhenting og vurdering av branntegninger, prosjekteringsgrunnlag og eventuell byggesaksdokumentasjon dersom dette foreligger og ønskes nærmere avklart.

Rekkverk ved trappeåpning i 2. etasje er målt til ca. 89,5 cm. Krav til rekkverkshøyde på oppføringstidspunktet var minimum 90 cm.

Risiko:

Forholdet medfører økt risiko for fall ved bruk av trappeåpningen.

Konsekvens:

Avviket kan påvirke personsikkerheten ved bruk av trapp og tiliggende arealer.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for å oppnå tilfredsstillende rekkverkshøyde i henhold til gjeldende krav fra oppføringstidspunktet.

Det er fremlagt ferdigattest datert 19.07.2007 for tiltakets art: nybygg tomannsbolig.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppført garasje. Forholdet har karakter som tilsier at utførelse og godkjenning ikke kan verifiseres. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det er ikke foretatt radonmålinger i forbindelse med befaringen. Vurdering av radonnivå omfattes ikke av den bygningssakkyndiges undersøkelser etter forskrift til avhendingslova. Grenseverdi for radon i oppholdsrom er 200 Bq/m³, og tiltak anbefales dersom målt radonnivå overstiger 100 Bq/m³.

Risiko:

Radonnivå i boligen er ukjent, og forhøyede radonverdier kan derfor ikke utelukkes uten målinger.

Konsekvens:

Eventuelle forhøyede radonverdier kan påvirke innemiljø og helseforhold i boligen.

Anbefalte tiltak:

Ved behov for avklaring av radonnivå anbefales det å gjennomføre radonmålinger i boligen, med tiltak basert på avklaring.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	<p>Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet</p> <p>TG2 vurderes da takvann føres ned i nedløpene ved grunnmur og grunnmur har alder og værslitasje.</p> <p>Risiko: Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og tilliggende konstruksjoner ved store nedbørmengder eller redusert kapasitet i dreneringssystemet.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdet bidra til økt belastning på grunnmur, drenering og fuktsikring, med risiko for fuktpåvirkning og redusert levetid på utsatte konstruksjoner.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdet vurderes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av vannavledning, overvannshåndtering og dreneringsforhold rundt boligen.</p>
1.3	<p>Terrengforhold</p> <p>TG2 vurderes da terrenget stedvis heller inn mot bygningskroppen og ikke sikrer tilfredsstillende avrenning.</p> <p>Risiko: Fall inn/flatt mot bygningen kan medføre økt vannbelastning mot grunnmur og fundamenter.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan føre til økt fuktpåvirkning på konstruksjoner og redusert levetid.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere bedre fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende avrenning av overflatevann. Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig.</p>
2.1	<p>Yttervegger</p> <p>TG2 vurderes da det savnes lufting og musebånd i underkant av kledning. Det registreres stedvis at kledning er ført for nær omkringliggende terreng. Videre er det ikke tilstrekkelig klaring mellom terrasse og kledning, hvor anbefalt avstand normalt er minimum 10 cm med dryppkant. Overgang mellom grunnmur og fasade er ikke visuelt tilgjengelig og kan derfor ikke verifiseres ved befaringen. Det bemerkes videre at vannbrett over og under vinduer er utført i trevirke, noe som medfører økt behov for vedlikehold og overflatebehandling av utsatte overganger. Fasadene vurderes å ha behov for vedlikehold.</p> <p>Risiko: Forholdene medfører økt risiko for fuktpåvirkning, redusert uttørkingsevne, skadedyrinntrenging og nedbrytning av kledning og tilliggende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdene bidra til forkortet levetid på kledning, vannbrett og tilslutninger, samt økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i konstruksjonen.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av lufting, tilslutninger, klaringer mot terreng og terrasse samt kontroll av overgang mellom grunnmur og fasade. Det anbefales videre å etablere tilfredsstillende lufting og musebånd, samt sikre nødvendig vedlikehold og overflatebehandling av vannbrett og utsatte treoverflater.</p>
3.1	<p>Vinduer og ytterdører</p>

	<p>TG2 vurderes da vinduer har passert halvparten av sin forventede levetid og ytterdører har passert store deler av sin forventede levetid. Det registreres stedvis tørkesprekker og avflassing av overflatebehandling utvendig. Vertikal belasting er enkelte steder ført for nær vannbrett. Sintef anbefaler normalt minimum 6 mm klaring mellom endeved og tilstøtende vannbrett for å redusere risiko for fuktopptrekk og vannansamling i endeved. For øvrig vurderes vinduer og dører å være forenlig med alder og normal værslitasje.</p> <p>Risiko: Forholdene medfører økt risiko for fuktpåvirkning, slitasje og nedbrytning av utsatte treoverflater og endeved.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdene bidra til redusert tetthet, økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid på vinduer, dører og tilhørende detaljer.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales jevnlig vedlikehold og overflatebehandling av utsatte overflater. Tiltak bør videre baseres på kontroll av klaringer, tilslutninger og videre utvikling av slitasje og fuktpåvirkning.</p>
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	<p>TG2 vurderes da det registreres svertesopp eller lignende på undersiden av undertak ved knevegg. Det bemerkes videre at raftepapp med formål å sikre spalteåpning for lufting er bøyd eller klemt inn i flere av fakkene, noe som begrenser lufting av takkonstruksjonen. Det var ikke mulig å inspisere gjennomføringer eller loftets helhet ved befaringen, da loftet manglet gangbart gulv og tilstrekkelig adkomst. Kaldtloft og et hulrom i knevegg er derfor kun ytterst begrenset inspisert. Det bør etableres inspeksjonsluke i knevegger som ikke har inspeksjonsluke for ytterligere undersøkelser.</p> <p>Risiko: Forholdene medfører økt risiko for redusert lufting, kondensdannelser, fuktpåvirkning og videre utvikling av sopp- eller råteskader i takkonstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdene bidra til redusert levetid på undertak og tilliggende konstruksjoner, samt økt risiko for skjulte skader i utilgjengelige hulrom og konstruksjoner.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av lufting, fuktforhold, gjennomføringer og konstruksjonsoppbygning på kaldtloft og i knevegger.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>TG2 vurderes da det ikke kunne konstateres tilfredsstillende ventilering av yttertaket ved befaringen. Kaldtloft og tilhørende hulrom var svært begrenset tilgjengelig for inspeksjon grunnet manglende tilkomst og fravær av gangbart gulv. Loftets helhet, gjennomføringer og konstruksjonsoppbygning kunne derfor ikke inspiseres eller verifiseres fullt ut ved befaringen. Grunnet begrenset tilgjengelighet var det heller ikke mulig å inspisere eller verifisere eventuelle lekkasjer, fuktskjolder, kondens eller lignende forhold ved piper, overganger, bjelker, takluker eller rundt rør- og kanalgjennomføringer.</p> <p>Risiko: Manglende eller utilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen medfører økt risiko for kondensdannelser, fuktpåvirkning, redusert uttørkingsevne og skjulte skader i utilgjengelige hulrom.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdet bidra til redusert levetid på undertak og takkonstruksjon, samt utvikling av skjulte fukt-, sopp- eller råteskader som ikke avdekkes ved visuell befarung.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av ventilering, konstruksjonsoppbygning og tilgjengelighet til kaldtloft og tilhørende hulrom.</p>
7.1.1	Bad/vaskerom 1.etasje Overflate vegger og himling

	<p>TG2 vurderes da det registreres fuktsveller på innredning. Skadene vurderes å være forenlig med fuktpåvirkning og normal slitasje over tid.</p> <p>Risiko: Forholdet medfører økt risiko for videre fuktpåvirkning og nedbrytning av innredning og overflater.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdet bidra til redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og behov for utskiftning av skadede deler av innredningen.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales videre oppfølging og vedlikehold av utsatte overflater. Tiltak bør baseres på videre utvikling av slitasje og eventuelle fuktforhold.</p>
7.1.2	Bad/vaskerom 1.etasje Overflate gulv
	<p>TG2 vurderes da det registreres utilstrekkelig fall på gulv mot sluk i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det registreres videre sprekke fliser på gulvet. Dusjløsningen er tett ned mot gulv rundt ramme/konstruksjon, noe som kan medføre at vann ved eventuell lekkasje eller vannansamling ledes ut av våtrommet før det når sluket.</p> <p>Risiko: Forholdene medfører økt risiko for vannansamlinger, fuktpåvirkning og lekkasje til tiliggende konstruksjoner og rom utenfor våtrommet.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdene bidra til fukt- og følgeskader i gulv, konstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler, samt redusert funksjon på våtrommet.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av fallforhold, tettesjikt, sluktilkobling og omfang av skader på flislagte overflater.</p>
7.1.3	Bad/vaskerom 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>TG2 vurderes da det i henhold til NS 3600 skal gis TG2 når synlig slukmansjett ikke kan konstateres ved befaringen. Videre vurderes forventet levetid for membran og tettesjikt å være passert ut fra alder.</p> <p>Risiko: Forholdene medfører økt risiko for svekket tetthet, fuktgjennomtrengning og skjulte lekkasjer i våtromskonstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdet bidra til fukt- og følgeskader i gulv og tiliggende konstruksjoner, samt redusert funksjon og levetid på våtrommet.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av membran, sluktilkobling og våtrommets oppbygning og tetthet.</p>
7.2.2	Bad 2.etasje Overflate gulv

	<p>TG2 vurderes da det registreres stedvis sprang mellom fliser på gulv. Videre tilfredsstillende ikke fallforhold på gulv mot sluk krav som gjaldt på oppføringstidspunktet.</p> <p>Risiko: Forholdene medfører økt risiko for vannansamlinger, redusert avrenning til sluk og økt fuktbelastning på gulvkonstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdet bidra til fukt- og følgeskader i våtrommet, samt redusert funksjon og brukskvalitet på gulvoverflatene.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av fallforhold, overflateutførelse og våtrommets oppbygning.</p>
7.2.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>TG2 vurderes da det i henhold til NS 3600 skal gis TG2 når synlig slukmansjett ikke kan konstateres ved befaringen. Videre vurderes forventet levetid for membran og tettesjikt å være passert ut fra alder.</p> <p>Risiko: Forholdene medfører økt risiko for svekket tetthet, fuktgjennomtrengning og skjulte lekkasjer i våtromskonstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdet bidra til fukt- og følgeskader i gulv og tilliggende konstruksjoner, samt redusert funksjon og levetid på våtrommet.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av membran, sluktilkobling og våtrommets oppbygning og tetthet.</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken
	<p>TG2 vurderes da innredningen fremstår med hakk, sår og merker som følge av bruk og slitasje. Det registreres videre stedvis fuktsveller i nærheten av vanninstallasjoner. For øvrig vurderes innredningen å være forenlig med alder og normal bruksslitasje. Bemerkes stedvis knirk ved gange over gulv på befaringsdagen.</p> <p>Risiko: Forholdene medfører økt risiko for videre fuktpåvirkning og nedbrytning av utsatte deler av innredningen.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdet bidra til redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og behov for utskiftning av skadede deler av innredningen.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales videre oppfølging og vedlikehold av utsatte overflater og områder rundt vanninstallasjoner. Tiltak bør baseres på videre utvikling av slitasje og fuktpåvirkning.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	<p>TG2 vurderes da vann- og avløpsrør har passert halvparten av forventet levetid. Det registreres videre avløpsluk i nærheten av sluk i bod, og det savnes vannlås i sluket eller vann i vannlås ved befaringen.</p> <p>Risiko: Forholdene medfører økt risiko for luktproblematikk, redusert funksjon på avløpssystemet og økt sannsynlighet for aldersrelaterte svekkelser på vann- og avløpsinstallasjoner.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdet bidra til økt vedlikeholdsbehov, redusert brukskvalitet og behov for utbedringer eller utskiftning av deler av røropplegget.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere vurderinger av sluk, vannlås og tilstanden på vann- og avløpsinstallasjonene.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>TG2 vurderes da berederen har passert sin forventede levetid.</p> <p>Risiko: Forholdet medfører økt risiko for aldersrelaterte svekkelser, redusert driftssikkerhet og lekkasje fra berederen.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdet medføre behov for utskiftning av berederen samt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje eller funksjonssvikt.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av berederens tilstand. Tiltak bør baseres på alder, funksjon og videre utvikling av eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje.</p>
10.5	Ventilasjon
	<p>TG2 vurderes da ventilasjonsaggregatet har passert sin forventede levetid. Det registreres manglende vedlikehold, herunder filterskift, rengjøring av ventilasjonskanaler og tilhørende komponenter.</p> <p>Risiko: Forholdene medfører økt risiko for redusert ventilasjonsfunksjon, dårligere luftutskiftning, svekket inneklima og økt belastning på aggregatet.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdet bidra til redusert funksjon og levetid på ventilasjonsanlegget, samt påvirke luftkvalitet og inneklima i boligen.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere vurdering av aggregatets funksjon, behov for vedlikehold, rengjøring av kanaler og eventuelt utskiftning av aggregatet.</p>

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	<p>TG3 vurderes da det er krav til snøfangere på tak. Snøfanger på tak har som hensikt å sikre nedfall som kan føre til skade. Det registreres påbegynnende mosedannelser på taket. Slitasje over tid kan forklare begroingen av mose, og forholdet har karakter som tilsier redusert avrenning og økt fuktpåvirkning. Store deler av forventet levetid for taktekking vurderes å være passert.</p> <p>Risiko: Forholdene medfører økt risiko for nedfall av snø og is, personskade, skade på tilliggende konstruksjoner samt økt fuktbelastning og videre nedbrytning av taktekkingen.</p> <p>Konsekvens: Over tid kan forholdene bidra til redusert funksjon og levetid på taktekkingen, samt økt risiko for lekkasjer, følgeskader og sikkerhetsmessige forhold knyttet til snø- og isras.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere vurderinger av taktekkingens tilstand, samt nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende etablering av snøfangere.</p> <p>Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>TG3 vurderes da terrassekonstruksjonene er fra byggeår og i hovedsak skjulte, slik at forankring, understøtting og konstruksjonsoppbygning ikke kan inspiseres eller verifiseres ved befaringen. Det registreres generell værslitasje på terrasseoverflater. Videre registreres råteskadet terrassebord samt betydelig råteskade i kantbjelke langs terrassen mot gressareal. Terrasse med utgang fra stue vurderes å ha vesentlig redusert tilstand, og konstruksjonen fremstår med skader som tilsier behov for omfattende utbedringer eller utskiftning. Det er ikke mulig å verifisere konstruksjonens helhetlige tilstand uten ytterligere inngrep eller demontering, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.</p> <p>Risiko: Forholdene medfører økt risiko for videre råteutvikling, svekkelse av bæreevne, redusert sikkerhet og skader på tilliggende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert funksjon og sikkerhet ved bruk av terrassen, samt behov for omfattende rehabilitering eller utskiftning av terrassekonstruksjonen.</p> <p>Anbefalte tiltak: Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere av fagkyndig. Tiltak bør baseres på ytterligere undersøkelser av forankring, understøtting, bærekonstruksjon og omfang av råteskader. Terrasse med utgang fra stue anbefales rehabilitert.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.